



FEC遠東發展

遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 035

Embracing a better
tomorrow
匠心構建 亮麗明天

INTERIM REPORT 2021-22 中期報告





目錄

2	公司資料
4	多元化及均衡之業務組合
6	2021/22年財政年度上半年重大事件
9	中期業績2021/22
12	管理層討論及分析
40	其他資料
46	簡明綜合財務報表之審閱報告
47	簡明綜合損益表
48	簡明綜合損益及其他全面收益表
49	簡明綜合財務狀況表
51	簡明綜合權益變動表
53	簡明綜合現金流量表
55	簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(主席兼行政總裁)

孔祥達，B.ENG., ACA

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，B.ENG.
(CIVIL)

邱詠筠，B.Sc.

獨立非執行董事

陳國偉

林廣兆

石禮謙

審核委員會

陳國偉(主席)

林廣兆

石禮謙

提名委員會

邱達昌(主席)

陳國偉

林廣兆

石禮謙

薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

石禮謙

執行委員會

邱達昌

孔祥達

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

邱詠筠

張偉雄

ESG指導委員會

邱詠筠(主席)

孔祥達

張偉雄

董事總經理

孔祥達

首席財務總監

張偉雄

公司秘書

張偉雄

授權代表

邱達昌

張偉雄

法律顧問

亞司特

的近律師行

高李葉律師行

銘德有限法律責任合夥律師事務所

禮德齊伯禮律師行

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港

澳新銀行集團有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

中信銀行(國際)有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司香港分行

中國民生銀行股份有限公司香港分行

招商永隆銀行有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

華美銀行香港分行

富邦銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

馬來亞銀行香港分行

南洋商業銀行有限公司

華僑永亨銀行有限公司

華僑銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

東亞銀行有限公司

大華銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad

新加坡

星展銀行有限公司

華僑銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

澳新銀行集團有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國民生銀行股份有限公司香港分行

富邦銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

平安銀行股份有限公司香港分行

台北富邦商業銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司悉尼分行

大華銀行有限公司悉尼分行

中國內地

中國建設銀行股份有限公司

大新銀行(中國)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

南洋商業銀行(中國)有限公司

上海浦東發展銀行

公司資料

英國

星展銀行有限公司倫敦分行
華僑銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

P.O. Box 1043, Whitehall House,
238 North Church Street,
George Town,
Grand Cayman KY1-1102,
Cayman Islands

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈
16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

上市資料

普通股(編號：035)
4.5%二零二三年到期之
美元中期票據(編號：5011)

由FEC Finance Limited

發行7.375%之美元優先擔保
永續資本票據(編號：5781)
5.1%二零二四年到期之
美元中期票據(編號：40556)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.fecil.com.hk>



英國



歐洲大陸

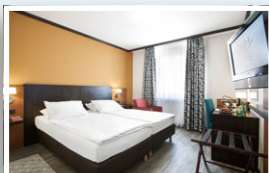
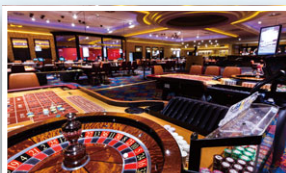
◎ 英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務



◎ 歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



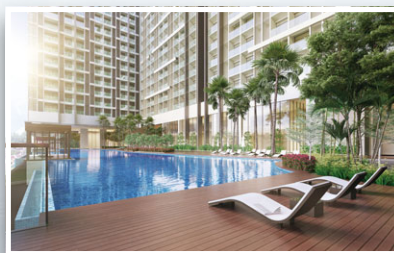
◎ 新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



◎ 馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理



中國

成都
武漢
上海
廬山
廣州
香港

新加坡
吉隆坡
梳邦再也
柔佛新山
納閩
馬來西亞

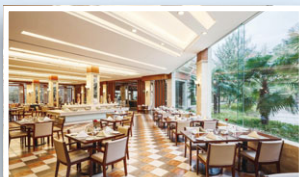
珀斯

多元化及均衡之 業務組合

遠東發展之業務足跡遍及
亞太及歐洲

◎ 中國內地

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



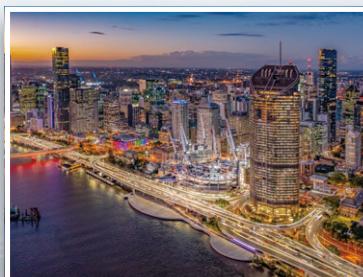
◎ 香港

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



◎ 澳洲及紐西蘭

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理
- 博彩及娛樂



澳洲

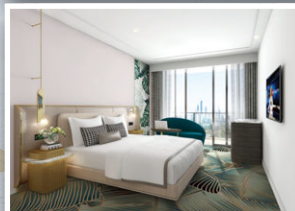
◎ 布里斯本

◎ 黃金海岸

◎ 悉尼

墨爾本

紐西蘭



2021/22年財政年度 上半年重大事件

二零二一年
五月



本集團於「金融亞洲」2021年度亞洲最佳公司」評選中榮獲六項大獎包括「亞洲整體最佳管理上市公司」

本集團達成協議，出售Victoria Riverside 128個可負擔房屋單位，約值26,000,000英鎊

二零二一年
八月



本集團認購卓悅控股有限公司的附屬公司發行的港幣129,500,000元可換股債券



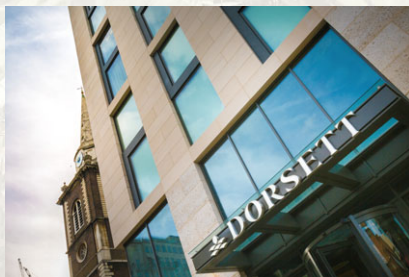
本集團與在倫敦及約翰內斯堡上市之Capital & Regional PLC(「C&R」或Capital & Regional；倫敦證券交易所：CAL)簽署獨家協議，共同發展其部分零售物業或物業周邊的未來住宅開發項目

本集團持有約51%股份之多元化金融服務集團BC Invest成功發行以澳元Ruby Bond Trust 2021-1定價的住宅抵押貸款證券(RMBS)



本集團於香港投資者關係協會之「2021年第七屆香港投資者關係大獎」中榮獲八項獎項

二零二一年
四月



本集團於二零二一年六月三十日以115,000,000英鎊出售Dorsett City London，錄得出售收益約港幣547,000,000元



本集團訂立買賣協議，以213,000,000新加坡元出售新加坡之21 Anderson Road；該交易已於二零二一年十一月一日交割

本集團收購屯門藍地之地盤

二零二一年
七月

本集團成立合營企業以收購西貢蠔涌之地盤

二零二一年
六月

本集團增發150,000,000美元之二零二四年票據

二零二一年
九月

2021/22年財政年度上半年重大事件

期末後事項

遠東發展可持續發展框架已獲標普全球評級評定為符合標準



本集團與中電控股有限公司訂立買賣協議，出售啟德混合用途發展項目之辦公室部分



本集團於「2021年第十一屆亞洲卓越大獎」中榮獲四項獎項

由本集團持有約51%股份之BC Invest收購Mortgageport策略股份，以加速於澳洲國內抵押貸款市場之增長

本集團達成協議，出售倫敦Consort Place 139個可負擔房屋單位，約值43,000,000英鎊



本集團於「2021年香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎」榮獲「環境、社會及管治卓越獎特別嘉許獎」



本集團與新世界發展有限公司成立合營企業，以收購位於香港啟德之重大住宅發展地盤

二零二一年十月

二零二一年十一月

二零二一年十二月

把握升勢



珀斯The Towers at Elizabeth Quay

中期業績2021/22



墨爾本West Side Place

中期業績

Far East Consortium International Limited(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年九月三十日止六個月(「二零二二年財年上半年」)之未經審核綜合業績。本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱該等未經審核綜合財務報表後，方始建議董事會批准。

於本節及於本報告「管理層討論及分析」一節中，「財年」指截至三月三十一日止財政年度。

中期股息

董事會宣佈就截至二零二一年九月三十日止六個月派付中期股息每股普通股港幣4.0仙(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零二二年一月四日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)派付中期股息。中期股息將按以股代息方式派付，惟股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發及發行之新股份上市及買賣後，方可作實。為釐定據此獲配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零二二年一月四日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零二二年一月十一日或前後連同選擇表格(如適用)向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零二二年二月十六日或前後寄發。



曼徹斯特Victoria Riverside

ASPEN

CANARY WHARF

準備就緒
再攀高峰

倫敦 Aspen at Consort Place



管理層討論及分析

最新業務資料



墨爾本West Side Place之景觀

- 2019冠狀病毒病疫情繼續對本集團之業務造成影響。儘管市場環境嚴峻，惟本集團於二零二二年財年上半年錄得理想之財務表現。
- 疫情期間，本集團迅速採取行動以重新部署及調整其業務及成本架構。同時，本集團繼續專注執行策略，包括積極循環資產及補充其土地儲備。本集團已按預期從經濟逐步復甦中受惠。加上去年所採取行動，本集團已準備就緒，於未來數年重拾增長勢頭。
- 於二零二二年財年上半年，收益由截至二零二零年九月三十日止六個月（「二零二一年財年上半年」）輕微增加至約港幣3,100,000,000元。儘管物業發展入賬之收益減少，惟大部分業務均已強勁復甦，尤其是酒店及博彩業務。
- 由於2019冠狀病毒病及實施出行限制／封城，本集團於二零二二年財年上半年錄得來自物業發展之結算款項減少。物業發展收益按年下跌16.9%。儘管如此，項目整體進度大致相同。中國內地及香港之存貨銷售以及West Side Place（第一座及第二座）及MeadowSide（第五期）之交付工作繼續推進，並為本集團提供穩定而可觀的現金流。
- 儘管營商環境艱難，惟住宅銷售仍然強勁，於二零二一年九月三十日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售為港幣14,100,000,000元。本集團預期於截至二零二二年三月三十一日止財政年度下半年（「二零二二年財年下半年」）推出兩個發展項目，即布里斯本之Queen's Wharf第五座及香港之畢架•金峰。
- 本集團一直探索與長期資本投資者合作進軍租建（「租建」）市場之機會。倘此一舉措落實，將使本集團加快其住宅發展計劃步伐。
- 本集團於九月初與Capital & Regional PLC（「C&R」，一間專注於英國之專業物業房地產投資信託基金，其投資、管理及提升零售物業）簽訂獨家協議。本集團希望於C&R之現有投資組合（並可能在組合之外）共同發展優質住宅物業。

管理層討論及分析

- 為了於二零二二年財年上半年實現價值及資本再循環，本集團於二零二一年六月三十日以115,000,000英鎊出售Dorsett City London，並錄得出售收益約港幣547,000,000元。於二零二一年九月，本集團亦訂立買賣協議，以213,000,000新加坡元出售新加坡之21 Anderson Road；該交易已於二零二一年十一月一日交割。就本集團之積極資產管理策略，其會繼續探索將更多資產套現之機會。



Dorsett City London套房



布里斯本Queen's Wharf Residences

- 本集團已根據環境、社會及管治(「ESG」)框架及內部績效指標訂立協議，於二零二二年財年上半年以約26,000,000英鎊出售Victoria Riverside之128個可負擔房屋單位。其亦已訂立協議，於二零二一年十月以約43,000,000英鎊出售倫敦Consort Place之139個可負擔房屋單位。
- 於酒店業務方面，收益按年上升81.2%。透過繼續完善業務模式及側重隔離住客，酒店表現自二零二零年六月以來持續改善，特別是酒店業務之主要貢獻來源香港。
- 儘管實施旅遊限制及封城(尤其是澳洲維多利亞)，導致泊車位需求下降，惟停車場業務及設施管理之貢獻仍上升43.3%。儘管經常封城，惟與二零二一年財年上半年相比，收益回升之趨勢相對理想。隨著疫情持續消退，業務有望逐漸恢復正常。
- 於二零二二年財年上半年，博彩業務之經常性收入較去年增長8.0%。由於限制減少、重新部署資產及營商環境逐步改善，博彩業務取得強勁復甦。
- 本集團持股超過50%之公司BC Investment Group Holdings Limited(「BC Invest」)已於二零二一年三月在英國開始營運，至今之反應令人鼓舞。貸款及墊款增長依然迅速，於二零二二年財年上半年平均每月約為78,000,000澳元。於二零二一年九月三十日，貸款及墊款維持在1,600,000,000澳元。BC Invest正在尋求透過收購實現增長。其於二零二一年十一月完成對Mortgageport Management Pty Ltd (「Mortgageport」)之首項重大收購事項(見期末後事項)。

管理層討論及分析

財務摘要

- 於二零二二年財年上半年，本集團之溢利大幅增加，除稅前溢利急增至港幣1,385,000,000元，按年上升66.8%。於本期間，股東應佔溢利淨額及經調整現金溢利^(iv)分別按年上升206.3%及186.3%至港幣1,071,000,000元及港幣836,000,000元。
- 股東應佔溢利淨額增加主要由於本集團之經常性現金流業務作出更多貢獻、出售Dorsett City London及香港與新加坡物業應佔之重估收益，被本集團之物業發展業務因銷售確認減少而導致貢獻較低所抵銷。
- 二零二二年財年上半年之每股盈利上升202.0%至港幣44.7仙。二零二二年財年上半年宣派之中期股息維持於每股港幣4.0仙(二零二一年財年上半年：每股港幣4.0仙)。
- 於二零二二年財年上半年，本集團再次保持高度警惕及嚴謹控制成本及開支。所有大小項目均經仔細查核及優先處理。本集團繼續受惠於政府補貼之援助，於二零二二年財年上半年約為港幣31,200,000元，較去年同期收取之港幣83,600,000元大幅減少。
- 於二零二一年九月三十日，本集團經調整權益總額^(iv)之價值大致不變，約為港幣34,400,000,000元。二零二二年財年上半年盈利被二零二一年財年宣派之末期股息及外幣兌港幣匯率之負面影響所抵銷。
- 本集團繼續通過銀行及債券市場對若干較短期限之債務再融資密切管理其資本架構。本集團亦受益於多項出售事項之所得款項淨額，釋放資金。於二零二一年九月三十日，淨資產負債比率⁽ⁱⁱⁱ⁾為56.1%，負債淨額與經調整資產總值比例^(iv)為28.0%。就出售21 Anderson Road進行調整後之備考淨資產負債比率及負債淨額與經調整資產總值比例分別為52.5%及26.7%。
- 於二零二一年九月三十日，本集團之負債淨額輕微增加至港幣19,300,000,000元，而於二零二一年三月三十一日為港幣19,000,000,000元。於二零二一年九月三十日，本集團之流動資金為港幣9,900,000,000元，並擁有適合之可用現金及有價證券水平。此外，本集團於二零二一年九月三十日共有7間酒店物業不附帶產權負擔，價值為港幣3,100,000,000元，未售住宅存貨價值為港幣3,700,000,000元。
- 於二零二一年九月三十日，每股資產淨值維持穩定，為港幣13.01元，而於二零二一年三月三十一日則為港幣13.09元。本集團於二零二二年財年上半年並無購回任何股份。

期末後事項

- 於二零二一年十月，BC Invest與Mortgageport訂立策略合作及長期資金支持安排。該交易將使BC Invest收購Mortgageport之53%股份，包括配售大量新股權及贊助Mortgageport現時及未來之倉儲設施。Mortgageport為領先非銀行貸款機構，主要為澳洲本地借款人服務。
- 於二零二一年十月，本集團訂立協議，以出售倫敦Consort Place之可負擔房屋單位。預期本集團將於金絲雀碼頭提供約139個新可負擔房屋單位。該交易之價值約為43,000,000英鎊。

管理層討論及分析

- 於二零二一年十一月二十四日，本集團與新世界發展有限公司(透過一間附屬公司)成立合營企業，以收購迅富國際有限公司，該公司擁有位於香港啟德之重大住宅發展地盤。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十四日之公佈。



香港啟德住宅發展地盤

環境、社會及管治摘要

- 於二零二二年財年上半年，本集團繼續加強對ESG之重視。向董事會報告之ESG指導委員會已告成立，為本集團制定明確之策略及目標。此外，本集團已成立三個小組委員會(物業、酒店業務及財務/投資者關係)，以在架構內大力推動ESG事項，確保定期參與及積極行動。本集團之工作得到多間知名機構之認可，包括香港投資者關係協會之2021年第七屆香港投資者關係大獎之「ESG大獎(小型市值)」及《金融亞洲》2021年度亞洲最佳公司評選之「香港地區最佳企業管治獎」及「中國社會公益卓越貢獻獎」等多項殊榮。
- 作為其可持續發展目標之一部分，本集團與曼徹斯特市議會合作，於曼徹斯特地區提供更多可負擔房屋，項目從Victoria Riverside之可負擔大廈開始。Victoria Riverside之可負擔大廈由Trafford Housing Trust於二零二一年八月購買，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一L&Q旗下基金。本集團亦已出售倫敦Consort Place之可負擔房屋單位，Consort Place由Affinity Sutton Professional Services Limited於二零二一年十月購買，其擔保人為Clarion Housing Association Limited，該機構為根據二零一四年合作及社區福利協會法(Co-operative and Community Benefits Societies Act 2014)註冊之協會。
- 於十一月，本集團實施正式可持續金融框架，突出本集團在建立可持續業務方面的努力及成就，其獲得標準普爾全球評級的一致評價。



展望

- 去年情況漸現曙光，尤其是更成功管理2019冠狀病毒病疫情之處。本集團集中降低成本及開支，同時採取積極方針籌集及循環投資資本，指盈利能力將隨著經濟復甦而有所改善。
- 於二零二二年財年下半年計劃推出之新項目及落成項目之上，多個里程碑項目將於未來數年落成，使本集團之全球知名度及盈利能力提高，尤其是英國及澳洲。由於住宅物業發展項目組合進展順利，本集團已開始探索英國及澳洲之租建市場，此舉帶來具吸引力之資本提供者合作機遇。

管理層討論及分析

- 於二零二一年九月三十日，累計預售及未入賬合約銷售為港幣14,100,000,000元，顯示短期至中期之收益流明確。
- 儘管各地間歇性封閉，惟逐漸回復正常狀況顯示旅遊及酒店業重拾升軌，首先是香港與中國內地有望通關，這將有利我們在香港之酒店業務。全球限制放寬勢必使酒店業整體受惠，從而使我們在全世界各地之酒店得益。
- 13間酒店組合正穩步推進，其中兩大項目Dorsett Gold Coast及Dao by Dorsett West London計劃於二零二二年財年下半年落成。前者將為帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)及其附屬公司(統稱「帝盛集團」)在澳洲之首間酒店，而後者為其新推出之長住公寓酒店品牌。



Dorsett Gold Coast



Dao by Dorsett West London

- 儘管封城及限制持續，惟停車場業務踏上復甦之路，特別是持續套現非核心停車場。本集團繼續物色增長點，並可能於澳洲、英國及紐西蘭獲批新管理合約。
- BC Invest繼續展現龐大潛力。透過進行Mortgageport等收購事項及從領先信貸供應商獲得資金，BC Invest佔據有利位置，把握按揭融資市場湧現之增長機遇。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以調整投資物業公平值變動、信貸虧損撥備及投資證券之公平值變動以及股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支計算得出。金額已就少數股東權益作出調整。
- (ii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益總額賬面值及酒店重估盈餘計算得出。
- (iii) 酒店資產重估盈餘總額港幣16,886,000,000元基於二零二一年三月三十一日進行之獨立估值(不包括於二零二一年六月出售之Dorsett City London)，並無於本公司之綜合財務報表內確認，惟已就每股資產淨值及淨資產負債比率計算作出調整。
- (iv) 就未確認酒店重估盈餘約港幣16,886,000,000元作出調整，該盈餘基於二零二一年三月三十一日評估之獨立估值(不包括於二零二一年六月出售之Dorsett City London)並包括二零一九年永續資本票據。
- (v) 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二二年財年上半年之綜合收益約為港幣3,100,000,000元，較二零二一年財年上半年輕微上升0.3%，主要受(i)物業發展之收益下跌及(ii)酒店、停車場及博彩業務復甦推動。毛利(扣除酒店及停車場資產折舊前)(「經調整毛利」)維持於港幣1,200,000,000元，而二零二一年財年上半年則為港幣1,200,000,000元。本集團之收益及毛利明細載列如下：

	物業發展 港幣千元	酒店業務及管理 港幣千元	停車場業務及		其他 港幣千元	總計 港幣千元
			設施管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元		
二零二二年財年上半年						
收益	1,931,845	658,560	318,434	85,969 ⁽ⁱ⁾	125,654	3,120,462
毛利	606,664	200,665	38,183	36,022	105,329	986,863
折舊	-	169,335 ⁽ⁱⁱ⁾	17,987 ⁽ⁱⁱ⁾	6,510	-	193,832
經調整毛利	606,664	370,000	56,170	42,532	105,329	1,180,695
經調整毛利率	31.4%	56.2%	17.6%	49.5%	83.8%	37.8%
二零二一年財年上半年						
收益	2,324,285	363,374	222,255	79,591 ⁽ⁱ⁾	121,609	3,111,114
毛利	864,153	[2,689]	[11,469]	33,300	104,366	987,661
折舊	-	175,121 ⁽ⁱⁱ⁾	18,409 ⁽ⁱⁱ⁾	6,739	-	200,269
經調整毛利	864,153	172,432	6,940	40,039	104,366	1,187,930
經調整毛利率	37.2%	47.5%	3.1%	50.3%	85.8%	38.2%

附註：

(i) 經扣除博彩稅港幣34,000,000元(二零二一年財年上半年：港幣32,000,000元)。

(ii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業銷售收益於二零二二年財年上半年約為港幣1,932,000,000元，較二零二一年財年上半年下降16.9%。所確認之收益的主要項目為出售中國內地及香港之存貨以及已落成的墨爾本West Side Place(第一座及第二座)及曼徹斯特之MeadowSide(第五期)。新加坡Hyll on Holland累進入賬亦貢獻部分收益。二零二二年財年上半年錄得毛利約港幣607,000,000元，按年下降29.8%，原因為(其中包括)2019冠狀病毒病之影響導致收益確認減少及部分地區之利潤下降。

管理層討論及分析

鑒於業務重心轉移至檢疫住宿，二零二二年財年上半年酒店業務及管理之收益較去年上升81.2%至約港幣659,000,000元。於二零二二年財年上半年，由於世界各地整體酒店之平均房租(「平均房租」)及入住率(「入住率」)均有所上升，本集團酒店業務之經調整毛利率由二零二一年財年上半年之47.5%上升至二零二二年財年上半年之56.2%。

於二零二二年財年上半年，停車場業務及設施管理錄得收益按年上升43.3%至港幣318,000,000元，主要由於從相關政府實施之封城及其後旅遊限制中逐漸復甦。於二零二二年財年上半年錄得經調整毛利約港幣56,000,000元。

於二零二二年財年上半年，博彩業務之收益按年上升8.0%至約港幣86,000,000元(扣除博彩稅)。收益增加主要由於在封城措施後重新開業帶來逐漸復甦推動。於二零二一年五月底重新開業後，博彩收益迅速回升至接近冠狀病毒病前之水平。本集團於二零二二年財年上半年就其擁有之The Star Entertainment Group(「The Star」) 4.99%股權收取零股息。

於二零二二年財年上半年，本集團整體表現受自二零二零年初起爆發之2019冠狀病毒病疫情持續影響。本集團之部分酒店及博彩業務因強制限制措施被迫暫時關閉，無可避免地對本集團之經常性收入業務造成影響。儘管如此，本集團之經常性收入業務逐漸復甦，於二零二二年財年上半年，本公司股東應佔溢利為港幣1,071,000,000元，較二零二一年財年上半年之港幣350,000,000元上升206.3%。

二零二二年財年上半年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾約為港幣836,000,000元，較二零二一年財年上半年錄得之港幣292,000,000元上升186.3%。升幅之原因為本集團表現回升。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以調整投資物業之公平值變動、信貸虧損撥備及投資證券之公平值變動以及股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支計算。金額就少數股東權益作出調整。

管理層討論及分析

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二一年九月三十日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸以及權益。

綜合財務狀況表	於二零二一年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期 ⁽ⁱ⁾	11,170	12,274
一至兩年到期	7,347	5,939
兩至五年到期	9,704	6,581
五年以上到期	966	2,783
銀行貸款、票據及債券總額	29,187	27,577
投資證券	3,598	4,143
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	6,299	4,426
流動資金狀況	9,897	8,569
負債淨額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	19,290	19,008
總權益賬面值 ^(iv)	17,514	17,054
加：酒店重估盈餘 ^(v)	16,886	17,550
經調整權益總額	34,400	34,604
淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益總額比例)	56.1%	54.9%
負債淨額與經調整資產總值比例 ^(vi)	28.0%	28.2%
就出售21 ANDERSON ROAD進行調整		
備考淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益總額比例)	52.5%	不適用
備考負債淨額與經調整資產總值比例	26.7%	不適用

附註：

- (i) 包括約港幣1,276,000,000元之金額，即使該筆款項毋須於一年內償還，惟已列作一年內到期之負債，原因為相關銀行及／或金融機構可酌情要求即時還款。
- (ii) 該金額指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行及現金結餘之總額。
- (iii) 負債淨額指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券以及銀行及現金結餘。
- (iv) 包括二零一九年永續資本票據。
- (v) 根據於二零二一年三月三十一日進行之單獨估值，且不包括於二零二一年六月出售之Dorsett City London。
- (vi) 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。

管理層討論及分析

為管理本集團之流動資金狀況，本集團之庫務部將部分現金調撥至有價及流通投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資、投資於The Star之上市股份(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於由持有BC Invest所管理按揭組合之信託所發行之票據。

於二零二一年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣9,900,000,000元。根據截至二零二一年三月三十一日經審閱之獨立估值(不包括於二零二一年六月出售之Dorsett City London)，就未確認酒店重估盈餘約港幣16,886,000,000元進行調整，並計入二零一九年永續資本票據，本集團於二零二一年九月三十日之經調整權益總額約為港幣34,400,000,000元。本集團於二零二一年九月三十日之淨資產負債比率維持穩健水平於56.1%，而二零二一年三月三十一日則為54.9%。

	於二零二一年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	4,573	5,219
無抵押銀行貸款	4,030	3,554
有抵押銀行貸款		
— 物業發展及投資	10,199	8,966
— 酒店業務及管理	9,017	8,153
— 停車場業務及設施管理	563	738
— 博彩業務	87	94
— 其他	718	853
銀行貸款、票據及債券總額	29,187	27,577

於二零二二年財年上半年，本集團透過(i)再融資較短期債務；(ii)發行額外150,000,000美元之二零二四年票據以加強流動資金狀況。本集團將繼續採取保守方法，以維持靈活且穩固的財務狀況。

於二零二一年九月初，本集團已悉數贖回以約236,600,000美元之二零二一年票據，該等票據於二零一六年九月八日發行，票面年利率為3.75厘。

於二零二一年九月三十日，本集團未提取之銀行融資約為港幣9,300,000,000元，其中約港幣5,700,000,000元分配至建設及／或發展設施，而另估計港幣3,600,000,000元則用作本集團之一般企業用途。本集團即將完成之物業發展項目之未確認預售，加上未動用銀行融資，讓本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，更可用作任何未來擴展。

此外，本集團於二零二一年九月三十日共有7項酒店資產不附帶產權負擔，根據於二零二一年三月三十一日評估之獨立估值計算，其資本價值約為港幣3,100,000,000元。本集團亦擁有未售住宅單位、零售資產及商業資產等多項其他不附帶產權負擔之資產。於有需要時，此等資產可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供額外流動資金。

管理層討論及分析

3. 外匯管理

於二零二二年財年上半年，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣變動之影響。下表載列港幣兌本集團主要營運所在國家之當地貨幣匯率：

匯率	於二零二一年 九月三十日	於二零二一年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.58	5.90	(5.4%)
港幣兌人民幣	1.20	1.18	1.7%
港幣兌馬幣	1.86	1.87	(0.5%)
港幣兌英鎊	10.43	10.66	(2.2%)
港幣兌捷克克朗	0.35	0.35	-
港幣兌新加坡元	5.71	5.77	(1.0%)

平均匯率	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	變動
港幣兌澳元	5.74	5.15	11.5%
港幣兌人民幣	1.19	1.12	6.3%
港幣兌馬幣	1.87	1.83	2.2%
港幣兌英鎊	10.55	9.76	8.1%
港幣兌捷克克朗	0.35	0.32	9.4%
港幣兌新加坡元	5.74	5.55	3.4%

本集團採取做法為對投資非香港業務以作出該等投資所在國家之當地貨幣進行對沖。上列外幣變動對於二零二二年財年上半年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

假設於期內以下貨幣兌港幣之匯率維持不變，二零二二年財年上半年股東應佔本集團溢利有所減少：

	港幣百萬元
澳元	(5.5)
人民幣	(2.8)
馬幣	(0.8)
英鎊	(46.9)
捷克克朗	(1.3)
新加坡元	(2.9)
總影響	(60.2)

本集團之資產負債表狀況亦受外幣匯率變動之影響。由於本集團之非香港業務之資產淨值就綜合而言換算為港幣，故外幣變動影響有關資產淨值之港幣等值價值，從而影響本集團之淨資產狀況。假設於二零二二年財年上半年內匯率維持不變，本集團於二零二一年九月三十日之資產淨值(減二零一九年永續資本票據)高港幣569,000,000元。

管理層討論及分析

4. 每股資產淨值

	於二零二一年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	14,278	13,797
加：酒店重估盈餘 ⁽ⁱ⁾	16,886	17,550
總資產淨值	31,164	31,347
已發行股份數目(百萬股)	2,395	2,395
每股資產淨值	港幣13.01元	港幣13.09元

根據於二零二一年三月三十一日評估之獨立估值，就酒店資產重估盈餘約港幣16,886,000,000元作出調整及扣除於二零二一年六月三十日出售Dorsett City London之重估盈餘後，股東應佔資產淨值約達港幣31,164,000,000元。於二零二一年九月三十日，本公司每股資產淨值約為港幣13.01元。

附註：

(i) 根據於二零二一年三月三十一日進行之獨立估值，且不包括於二零二一年六月所出售之Dorsett City London。

5. 資本開支

本集團之資本開支主要用於收購香港及英國之土地儲備、開發、建設及翻新酒店物業、廠房及設備以及投資物業。

於二零二二年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣510,000,000元，主要歸因於West Side Place發展項目之墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店，以及啟德商業項目及澳洲與英國各地之酒店之持續資本開支。該等開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

6. 資本承擔

於二零二二年財年上半年，本集團持續謹慎審視其資本承擔，以優化其投資及開支。下表概述該等資本承擔：

	於二零二一年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
於綜合財務報表就下列項目已訂約但未撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新物業	1,204	865
向BC Invest提供信貸融資之承擔	251	214
向投資基金注資之承擔	168	-
其他	2	14
	1,625	1,093

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部包括物業發展及物業投資。

物業發展

本集團擁有多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、中國內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國，皆側重於大眾住宅市場。我們強勁的地區多元化發展降低波動性，使我們可善用不同物業週期所帶來之優勢。本集團已於該等市場分別成立實力雄厚之當地團隊，讓本集團識別趨勢及物色最具吸引力之機遇，以進行物業發展。本集團亦積極尋求與業主共同進行重建的機會，例如與The Star的夥伴關係。事實上，於二零二一年九月初，本集團與C&R簽訂獨家協議，共同發展C&R於英國現有組合(並可能在組合之外)之優質住宅物業。該等土地收購策略產生之土地儲備策略令本集團之發展項目享有相對較低之土地成本基礎，並持有較少閒置資金。

本集團將繼續自其已竣工發展項目變現更多資產，例如出售其於廣州及上海住宅項目之停車場以及於珀斯之零售店舖。

於二零二一年九月三十日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣14,100,000,000元。大部分已訂約預售及未入賬已訂約銷售所得款項於相關項目落成前不會在本集團之綜合收益表反映。下表載列本集團發展中住宅物業於二零二一年九月三十日之累計應佔預售總值及已竣工項目之累計應佔未入賬已訂約銷售明細。

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	預計落成之 財政年度
預售項目			
West Side Place(第一座及第二座) ⁽ⁱ⁾	墨爾本	588	二零二二年財年
West Side Place(第三座)	墨爾本	2,402	二零二四年財年
West Side Place(第四座)	墨爾本	2,538	二零二四年財年
Queen's Wharf Residences(第四座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	布里斯本	1,530	二零二四年財年
Perth Hub	珀斯	540	二零二四年財年
The Star Residences(第一座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	458	二零二三年財年
The Star Residences — Epsilon(第二座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	446	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,154	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	431	二零二三年財年
Victoria Riverside	曼徹斯特	468	二零二五年財年
MeadowSide(第二期及第三期)	曼徹斯特	630	二零二二年財年
MeadowSide(第五期) ⁽ⁱ⁾	曼徹斯特	58	二零二二年財年
New Cross Central	曼徹斯特	163	二零二三年財年
Hyll on Holland ^{(ii)(iv)}	新加坡	662	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^{(ii)(v)}	新加坡	9	二零二五年財年
Dorsett Place Waterfront Subang ^{(ii)(vi)}	梳邦再也	138	二零二三年財年
小計		12,215	

管理層討論及分析

發展項目	位置	應佔已訂約銷售 港幣百萬元
已竣工項目之已訂約銷售		
The Towers at Elizabeth Quay	珀斯	20
君悅庭	上海	13
第17A區	上海	28
遠東御江豪庭	廣州	140
尚澄	香港	7
珀爵	香港	436 ^(vii)
21 Anderson Road	新加坡	1,216 ^(viii)
小計		1,860
總計		14,075

附註：

- (i) 不包括直至二零二一年九月三十日已確認為收益之已訂約預售。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iii) 本集團於該發展項目擁有33%權益。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (v) 本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (vi) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (vii) 已訂約銷售預期於二零二五年財年結算。
- (viii) 本集團於二零二一年九月訂立買賣協議以出售該發展項目，而交易已於二零二一年十一月一日交割(見期末後事項)。

於二零二一年九月三十日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之活躍住宅物業發展項目之預期應佔開發總值(「開發總值」)約為港幣56,100,000,000元。

管理層討論及分析

本集團目前之開發組合詳情列示如下：

發展項目	應佔可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出／預計推出	預計落成之財政年度
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
— 第一座及第二座	482,000	2,288	已推出	二零二二年財年
— 第三座	518,000	2,524	已推出	二零二四年財年
— 第四座	621,000	3,001	已推出	二零二四年財年
Monument	595,000	2,612	二零二三年財年	二零二六年財年
珀斯				
Perth Hub	230,000	869	已推出	二零二四年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Brisbane ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第四座	253,000	1,641	已推出	二零二四年財年
— 第五座	381,000	2,191	二零二二年財年 下半年	二零二五年財年
— 第六座	145,000	725	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
— 第一座	111,000	502	已推出	二零二三年財年
— 第二座—Epsilon	109,000	590	已推出	二零二四年財年
— 第三座至第五座	374,000	2,021	規劃中	規劃中
香港				
畢架•金峰	84,000	1,816	二零二二年財年 下半年	二零二二年財年
屯門藍地	212,000	2,800	規劃中	規劃中
西貢蠔涌	19,000	500	規劃中	規劃中
倫敦				
Aspen at Consort Place	377,000	4,325	已推出	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	108,000	1,001	已推出	二零二三年財年
Ensign House	270,000	3,240	規劃中	規劃中
Consort Place之可負擔房屋	101,000	445	二零二二年財年	二零二五年財年
曼徹斯特				
MeadowSide				
— 第二期及第三期	217,000	964	已推出	二零二二年財年
— 第五期	16,000	68	已推出	二零二二年財年
— 第四期	244,000	1,116	規劃中	規劃中
Victoria North ^(v)				
— New Cross Central	62,000	264	已推出	二零二三年財年
— Victoria Riverside	460,000	2,015	已推出	二零二五年財年
— Network Rail	1,532,000	5,992	規劃中	規劃中
— 其他	1,202,000	4,578	規劃中	規劃中

管理層討論及分析

發展項目	應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出/ 預計推出	預計落成之 財政年度
新加坡				
Hyll on Holland ^(vi)	194,000	2,928	已推出	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^(vii)	16,000	357	已推出	二零二五年財年
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang ^(viii)	494,000	1,000	已推出	二零二三年財年
於二零二一年九月三十日開發組合總計	9,427,000	52,373		
可供出售竣工發展項目				
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	93,000	717		
上海				
君悅庭	17,000	118		
御尚II	4,000	32		
第17A區	18,000	102		
廣州				
遠東御江豪庭	67,000	235		
馬來西亞				
Dorsett Bukit Bintang	28,000	132		
香港				
尚澄	53,000	555		
珀爵	48,000	603		
新加坡				
21 Anderson Road ^(ix)	86,000	1,216		
於二零二一年九月三十日 可供出售竣工發展項目總計	414,000	3,710		
於二零二一年九月三十日 開發組合及可供出售 竣工發展項目總計	9,841,000	56,083		

管理層討論及分析

附註：

- (i) 所示數據指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團應佔預期開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該住宅發展項目包括總可售樓面面積約1,600,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Victoria North之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加該發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為242,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (vii) 該發展項目之總可售樓面面積約為170,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (viii) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,050,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (ix) 本集團於二零二一年九月訂立買賣協議出售該發展項目，交易已於二零二一年十一月一日交割(見期末後事項)。

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區(「商業中心區」)之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，提供約3,000個單位，總可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值達港幣10,800,000,000元。

該發展項目設有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營之位於第三座提供約300間客房之酒店，及另一間由麗思卡爾頓經營之於第一座頂層提供約250間客房之酒店。該發展項目自二零一九年財年逐步推出預售，第一座及第二座之低層於二零二一年財年落成。第一座及第二座合共提供1,377個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值為港幣5,300,000,000元。交付流程於二零二一年財年開始，並預期將分階段繼續交付至二零二三年財年。

第三座提供684個單位，總可售樓面面積約為518,000平方呎，預期開發總值達港幣2,500,000,000元，其中價值港幣2,400,000,000元之單位已於二零二一年九月三十日預售，而該項目預期於二零二四年財年落成。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值達港幣3,000,000,000元，其中價值港幣2,500,000,000元之單位已於二零二一年九月三十日預售，而該項目預期於二零二四年財年落成。由於該發展項目預售反應熱烈，本集團預期將於未來數年產生大量現金流及盈利。

Monument為位於640 Bourke Street之住宅發展項目，提供位於墨爾本商業中心區且鄰近West Side Place發展項目之一房、兩房及三房單位。該物業已獲准重建為總可售樓面面積約595,000平方呎之住宅項目，開發總值合共港幣2,600,000,000元，預計可提供約876個住宅單位。該發展項目預期於二零二三年財年推出預售，並預計於二零二六年財年落成。儘管本集團將繼續採用「建售」方針，惟該發展項目因潛在「租建」方案而備受矚目及正進行討論。

管理層討論及分析

珀斯

The Towers at Elizabeth Quay為兩座綜合用途旗艦發展項目，包括可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位、一間於二零一九年十一月開業並設有205間客房之麗思卡爾頓豪華酒店及若干商業及零售空間以及其他配套設施。於二零二一年九月三十日，可供出售之餘下單位預期開發總值為港幣717,000,000元。本集團於出售該項目之商業／零售單位方面取得良好進展。

Perth City Link為澳洲其中一個重大重建項目，由西澳洲政府發起，旨在重新連接珀斯商業中心區與娛樂區。Perth Hub為Perth City Link項目之第一階段，其為毗鄰Perth Arena之綜合用途發展項目，由Perth City Link項目第2及3期組成，提供預計總開發價值為港幣869,000,000元之314個住宅公寓及將由帝盛經營之約260間酒店客房。於二零二一年九月三十日，本集團已預售價值港幣540,000,000元之單位。該項目預期於二零二四年財年落成。

獲選為Perth City Link項目之屬意發展商後，本集團正式獲得第4、9及10期。該三幅地塊將發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂、商業與酒店設施於一身之綜合大樓。該項目仍處於規劃階段。

布里斯本

Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福集團(「周大福」)成立之合營公司)已就交付位於布里斯本之Queen's Wharf項目(「QWB項目」)與昆士蘭州訂立發展協議。QWB項目包括：

- (i) 綜合度假村部分，其由本集團以25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)之比例擁有，股本投資金額約300,000,000澳元。付款自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於二零二四年財年年底前落成；及
- (ii) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就該住宅部分之部分地價，預計本集團資本承擔總額將約為300,000,000澳元，且本集團有意以其內部資源撥付。QWB項目位於布里斯本Queen's Wharf，總面積將約為9.4公頃。該發展項目原本涵蓋三座住宅大廈及三間世界級酒店，以及高檔食品及商業店舖以及一間賭場，均位於布里斯本海濱黃金地段。然而，本集團正考慮調整其原有計劃，改為興建兩座住宅大廈及一座辦公大廈。最終決定尚未作出，但最近對該處辦公空間之諮詢導致需要重新考慮原定計劃。預計QWB項目之總核心發展建築面積約為387,000平方米，其中約158,000平方米與住宅部分有關。

本集團於二零二零年財年推出期待已久之Queen's Wharf Residences(第四座)。第四座是唯一一座直接與綜合度假村發展項目相連之住宅大廈，提供667個住宅單位，總可售樓面面積約為506,000平方呎，預期開發總值為港幣3,300,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣3,100,000,000元(應佔開發總值為港幣1,500,000,000元)，該項目預期將於二零二四年財年落成。第五座預計於二零二二年財年下半年推出，提供819個住宅單位，總可售樓面面積約為762,000平方呎。其預期開發總值為港幣4,400,000,000元(應佔開發總值為港幣2,200,000,000元)，預期將於二零二五年財年竣工。

管理層討論及分析

黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五幢樓宇之綜合用途發展項目。該項目為本集團、The Star及周大福於黃金海岸夥伴關係之延續，而本集團擁有其中33.3%權益。

該發展項目之第一座樓宇將建有一間提供313間客房之帝盛酒店及422個住宅單位，總可售樓面面積約為332,000平方呎及開發總值為港幣1,500,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得之預售總值為港幣1,400,000,000元(應佔開發總值為港幣458,000,000元)，該發展項目之第一座樓宇預期於二零二三年財年落成。

成功推出第一座樓宇後，該發展項目之其餘四座樓宇已取得規劃批准。該發展項目之第二座樓宇Epsilon將建有一間提供201間客房之五星級酒店及440個住宅單位，總可售樓面面積約為327,000平方呎及開發總值為港幣1,800,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得之預售總值為港幣1,300,000,000元(應佔開發總值為港幣446,000,000元)，該發展項目預期於二零二四年財年落成。

此外，與The Star及周大福於二零一八年三月所訂立之策略聯盟協議規定，訂約方將共同致力於交付若干指定發展項目，包括位於黃金海岸之The Spit Precinct潛在重建項目。該等潛在發展項目無疑將增加本集團於該市之發展項目組合，讓本集團透過於The Star投資獲利。

悉尼

於二零二零年十月，本集團與The Star合作收購悉尼Pyrmont之一幅地塊(毗鄰The Star於悉尼之現有賭場)。彼等有意共同開發一幢綜合用途樓宇。該項目將會擴大本集團目前於悉尼之業務足跡，並進一步實現其在澳洲增加發展項目之目標。

中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項高端城鎮項目錦秋花園。該發展項目包括多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。該發展項目之兩個階段(即君悅庭及御尚II)持續為本集團收益及溢利作出貢獻，於二零二二年財年上半年已結算開發總值為港幣164,000,000元。

廣州之遠東御江豪庭坐落於河畔，為擁有五座住宅樓宇之發展項目。整個發展項目已落成。於二零二二年財年上半年，已出售確認價值為港幣180,000,000元之37個單位。於二零二一年九月三十日，未入賬已訂約銷售額約為港幣140,000,000元。該項目之毛利率相對較高，預期為本集團於來年之表現作出貢獻。

香港

多年來，本集團透過收購重建用地、參與政府招標及就項目向市區重建局投標在香港建立其發展項目組合。

位於沙頭角之尚澄為本集團透過政府招標投得之住宅發展項目。該發展項目包括可售樓面面積約103,000平方呎之261個低層單位。開發總值約為港幣555,000,000元之餘下單位將按現狀出售。

管理層討論及分析

位於丹桂村之住宅發展項目珀爵包括24間獨立洋房，可售樓面面積約50,000平方呎，開發總值為港幣641,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得未入賬已訂約銷售價值港幣436,000,000元，預期於二零二五年財年結算。

位於大埔公路之畢架•金峰為住宅發展項目地盤。該項目提供62個單位及4間獨立洋房，可售樓面面積約84,000平方呎，開發總值為港幣1,800,000,000元。該項目已於二零二二年財年上半年試推。

於二零二一年六月，本集團在屯門藍地購入一幅地塊，總可售樓面面積約為212,000平方呎，估計開發總值估計約為港幣2,800,000,000元。該項目現時處於規劃中，並正在審閱整體規劃及時間表。

於二零二一年九月，本集團成立合營公司，收購位於西貢蠔涌之另一幅地塊，擁有33.3%住宅發展擁有權。該住宅發展項目將提供多間高檔住宅，可售樓面面積約為56,640平方呎，預期開發總值為港幣1,500,000,000元。

馬來西亞

Dorsett Place Waterfront Subang為本集團與Malaysia Land Properties Sdn. Bhd共同開發之發展項目。本集團擁有此發展項目之50%權益。該項目毗鄰本集團著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店。該發展項目覆蓋三個街區，將提供1,989個全服務式套房。該發展項目已於二零一九年九月推出預售，於二零二一年九月三十日已預售開發總值為港幣282,000,000元。該發展項目預期於二零二三年財年落成。

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。該發展項目包括252個高層單位，總可售樓面面積約215,000平方呎。該發展項目已落成，餘下單位之一部分轉為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘部分則按現狀出售。

英國

倫敦

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為設有公共空間之酒店／服務式公寓，住宅部分將提供146個單位，可售樓面面積約為108,000平方呎。該發展項目亦包括37,500平方呎之商業部分。其住宅部分已於二零一九年財年推出預售，於二零二一年九月三十日已預售開發總值約為港幣431,000,000元。該發展項目預期於二零二三年財年落成。

Aspen at Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之綜合用途發展地盤，已獲取綜合大樓之規劃批文。該發展項目包括可售樓面面積約377,000平方呎，並提供約495個住宅單位之私人住宅、139個新可負擔房屋單位及約230間客房之酒店以及商業空間。於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣1,200,000,000元，該發展項目預期於二零二五年財年落成。於二零二一年十月，本集團訂立協議以出售位於倫敦Consort Place之139個可負擔房屋單位。交易事項之價值約為43,000,000英鎊。

本集團繼續擴大其業務足跡並加強在英國之發展。於二零二零年二月，本公司簽立有關收購倫敦金絲雀碼頭Ensign House之協議，其毗鄰Aspen at Consort Place。Ensign House計劃為一座包括370個住宅單位之56層住宅大廈。其將有總可售樓面面積約270,000平方呎，開發總值為港幣3,200,000,000元。該項目仍在規劃中。

管理層討論及分析

曼徹斯特

Victoria North為於曼徹斯特之大型重建發展項目，其覆蓋面積超過390畝之土地(相當於17,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞車站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。該項目預期於未來十年提供超過15,000個新房屋，提供優質住宅的最佳組合，同時使市中心擴展。該項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源的一系列獨特且明確相連之社區。

Victoria North發展項目之策略性重建框架已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會(「曼徹斯特市議會」)批准，為總體規劃提供說明從而就Victoria North內之發展建議作出指引。其將為本集團與曼徹斯特市議會所組成之合營公司所提出之發展作出指引及協調，並於其後於曼徹斯特已擴展之市中心帶來一系列充滿活力、可持續發展之綜合住宅區。

自本集團與曼徹斯特市議會於二零一七年四月訂立發展協議以來，本集團已收購Victoria North地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之發展而開發成個別項目。於二零一九年七月，本集團進一步向英國鐵路網公司收購於曼徹斯特中央之20畝土地以加快Victoria North之交付。該地盤預期將提供超過1,500個新房屋，包括St Catherine's Wood River City公園之第一部分，連接Angel Meadow與曼徹斯特北部。

Victoria North項目預期為本集團於英國提供重要且長期之發展組合。於二零二一年九月三十日，本集團已取得Victoria North區域內可提供可售楼面面積超過3,000,000平方呎之發展組合之地塊，預期於未來五年交付約4,500個新房屋。

MeadowSide為位於曼徹斯特NOMA之住宅發展地盤，NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團Victoria North發展項目。該發展項目建造4座大樓，包括約756個單位，可售楼面面積約為560,000平方呎，緊靠該市主要交通樞紐之一維多利亞車站旁歷史悠久的Angel Meadow公園附近。總可售楼面面積為217,000平方呎及開發總值為港幣964,000,000元之第二期及第三期已推出預售。於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣630,000,000元。建築工程進展順利，預定於二零二二年財年下半年落成。總可售楼面面積約為99,000平方呎及開發總值為港幣425,000,000元之第五期已於二零二一年財年上半年落成並開始移交。於二零二一年九月三十日，累計開發總值約港幣363,000,000元已交付。該過程預期將分階段持續進行，直至二零二三年財年。

New Cross Central為向曼徹斯特市議會收購的其中一個初期地盤，為Victoria North發展項目協議之其中一部分。該發展項目位於曼徹斯特市中心北邊New Cross，包括80個住宅單位，可售楼面面積約為62,000平方呎，開發總值為港幣264,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣163,000,000元，相當於開發總值之61.7%。建築工程進展順利，該項目預定於二零二三年財年落成。

管理層討論及分析

Victoria Riverside位於Victoria North總體規劃地區，鄰近包括維多利亞車站等主要交通網絡及曼徹斯特市中心。其為Victoria North總體規劃地區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。其將主要為結合高質素公共空間、商業及休閒用地以及標誌性樓宇之住宅發展項目。該發展項目將建有三座樓宇，包括約634個單位，可售樓面面積約為460,000平方呎，開發總值為港幣2,000,000,000元。A座樓宇仍處於規劃階段。包括128個可負擔房屋單位之B座樓宇已預售予Trafford Housing Trust，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一L&Q旗下基金；交易事項之總代價約為港幣273,000,000元。完成預期於二零二五年財年落實。C座樓宇包括213個住宅單位，總可售樓面面積約為149,000平方呎，預期總開發總值為港幣669,000,000元。C座樓宇之預售已於二零二一年三月底推出，於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣195,000,000元。該項目預期於二零二五年財年落成。

新加坡

Hyll on Holland為位於Holland Road之高端住宅發展地盤，Holland Road為新加坡極具吸引力及聲譽良好之社區。本集團於該發展項目擁有80%權益，應佔可售樓面面積約194,000平方呎及應佔開發總值港幣2,928,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得應佔預售總值港幣662,000,000元並預期於二零二四年財年落成。

位於Cuscaden Reserve之項目為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤；預期其將提供約16,000平方呎之應佔可售樓面面積。本集團擁有合營公司之10%權益。該發展項目於二零二零年財年底推出預售，並預期於二零二五年財年落成。

物業投資

本集團之物業投資包括主要位於中國內地、香港、新加坡及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二二年財年上半年，已確認投資物業之公平值收益約港幣628,000,000元，主要歸因於21 Anderson Road及啟德發展項目之重估收益。於二零二一年九月三十日，投資物業估值約為港幣7,700,000,000元(二零二一年三月三十一日：港幣8,200,000,000元)。

於二零二一年九月，本集團訂立買賣協議出售一組持有位於新加坡21 Anderson Road永久業權公寓發展項目(由34個住宅單位組成)之公司，總代價為213,000,000新加坡元(相當於約港幣1,200,000,000元)。交易已於二零二一年十一月一日交割。

2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過四項獨特之業務線營運其酒店組合，側重於三至四星級酒店分部，包括帝盛酒店及度假村旗下之高檔「帝盛君豪酒店」、中檔「帝盛酒店」、超值「絲麗酒店」品牌酒店、別樹一幟之「d.Collection」精品酒店及新推出之長住公寓式酒店品牌Dao by Dorsett，該品牌提供一系列創新和諧之公寓式酒店。

管理層討論及分析

於二零二一年九月三十日，本集團擁有及營運共30間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、Trans World Corporation (「TWC酒店集團」)及珀斯麗思卡爾頓酒店，以及於黃金海岸及新加坡分別部分擁有之Sheraton Grand Mirage及Oakwood Premier AMTD，合共約7,800間客房，遍佈中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國及歐洲大陸。於二零二一年九月三十日，本集團亦管理位於馬來西亞擁有約830間客房之另外3間酒店以及位於英國擁有約270間客房之Dorsett City London。

於二零二一年九月三十日，本集團擁有13間發展中酒店，將提供約3,200間新客房。在本集團之酒店組合中，Dao by Dorsett West London及Dorsett Gold Coast之建設進展順利，兩個酒店發展項目均預期於二零二二年財年下半年竣工及開業，而墨爾本麗思卡爾頓酒店預期於二零二三年財年上半年落成。

本集團所擁有酒店於二零二二年財年上半年按地區劃分之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣(「當地貨幣」)及港幣(「港幣」)列示。

	入住率		平均房租(「平均房租」)			平均每間客房收益(「平均每間客房收益」)			收益	
	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	變動百分比	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	變動百分比	二零二二年 財年上半年 (當地貨幣 百萬元)	二零二一年 財年上半年 (當地貨幣 百萬元)
			(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣)	(當地貨幣)		(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
香港(港幣)	74.5%	71.7%	794	409	94.1%	592	294	101.4%	333	176
馬來西亞(馬幣)	41.3%	32.4%	171	154	11.0%	71	50	42.0%	23	19
中國內地(人民幣)	52.8%	33.4%	312	283	10.2%	165	94	75.5%	74	36
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	89.5%	92.4%	125	126	[0.8%]	112	117	[4.3%]	6	7
英國(英鎊) ⁽ⁱⁱ⁾	36.3%	20.6%	112	64	75.0%	41	13	215.4%	6	2
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	48.9%	27.6%	410	383	7.0%	200	106	88.7%	13	6
			(港幣)	(港幣)		(港幣)	(港幣)		(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
帝盛集團總計 ^(iv)	60.9%	50.7%	703	432	62.7%	428	219	95.4%	635	338
TWC酒店集團	27.9%	24.4%	648	587	10.4%	180	143	25.9%	24	25

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Oakwood Premier AMTD Singapore。
- (ii) 截至二零二一年六月三十日(出售日期)，包括Dorsett City London。
- (iii) 不包括以權益法入賬之Sheraton Grand Mirage。
- (iv) 不包括TWC酒店集團，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

由於2019冠狀病毒病疫情持續不斷，世界各地仍然實施嚴格旅遊限制及邊境管制。在該等限制措施解除前，國際旅遊市場全面復甦、重返常態遙遙無期。為此，本集團肩負為社區提供更多支援之責任，繼續加強與當地部門合作之業務策略，為中國內地、香港、英國、新加坡及馬來西亞之前線醫護人員及需要進行檢疫之客人提供住宿。截至二零二一年九月三十日，本集團已在全球接待超過12,000名前線醫護人員及500,000名以上檢疫住客。

疫情持續，加上國際旅遊限制，不僅影響酒店營運及業務，更令大量手續流程延遲。儘管如此，自二零二一年初至今，本集團仍完成英國其中一宗最大之酒店交易，以115,000,000英鎊出售我們自二零一七年起開發及管理之酒店Dorsett City London，於二零二二年財年上半年實現出售收益港幣547,000,000元。

管理層討論及分析

二零二二年財年上半年仍是各地區備受挑戰之時期，但憑藉所有地區團隊之不懈努力，我們得以共渡時艱。於二零二二年財年上半年，帝盛集團之酒店營運及管理收益總額約為港幣635,000,000元，較二零二一年財年上半年之港幣338,000,000元回升87.9%。整體入住率回升10.2個百分點至60.9%，整體平均房租亦提高62.7%至每晚港幣703元。因此，二零二二年財年上半年之平均每間客房收益增加至每晚港幣428元。

香港

社會動盪至今已達兩年以上，對我們的酒店營運造成重大不利影響，加上於二零二零年初爆發之2019冠狀病毒病危機，嚴格社交距離規定及國際旅遊禁令重創香港酒店業。儘管情況嚴峻，惟我們在香港的酒店仍較市場水平約59%優勝，整體入住率達74.5%。

於二零二二年財年上半年，在共9間香港酒店中，6間酒店獲選為指定檢疫酒店，而觀塘帝盛酒店及荃灣絲麗酒店分別獲政府徵用作密切接觸者及家庭傭工檢疫用途。根據合約，麗悅酒店為來自東區尤德夫人那打素醫院及瑪麗醫院之醫護人員提供住宿。

因此，香港酒店業務之收益總額與去年同期相比錄得89.2%之增長，約為港幣333,000,000元，佔本集團酒店收益約50.5%。與去年同期相比，香港之整體入住率上升2.8個百分點至74.5%，而平均房租則上升94.1%至港幣794元，使平均每間客房收益上升101.4%至港幣592元。

馬來西亞

馬來西亞之酒店業務自二零二一年初開始重拾升軌，但受另一波冠狀病毒影響，馬來西亞政府於二零二一年五月宣佈進行第三次封城，酒店必須嚴格遵守標準營運程序，方可開門營業且不得接待州際／區際旅客。

於二零二二年財年上半年，吉隆坡帝盛酒店及Dorsett Bukit Bintang仍保持營業，接待長住旅客，納閩帝盛君豪酒店及梳邦帝盛君豪酒店繼續與當地部門合作，接待需要檢疫之住客，而柔佛新山絲麗酒店、吉隆坡Maytower絲麗酒店及J Hotel則暫時停業。

因此，於二零二二年財年上半年，我們擁有之酒店業務所得收益總額約為23,000,000馬幣，較二零二一年財年上半年之水平高21.1%。平均房租上漲11.0%至171馬幣及整體入住率上升至41.3%，而鑒於二零二一年財年上半年之基數偏低，平均每間客房收益上升42.0%至71馬幣。

中國內地

本集團於中國內地之酒店業務自二零二零年六月起開始復甦，與整體市場一致。自二零二一年初以來，國內旅遊需求日增，帶動強勁復甦。上海帝盛酒店、武漢帝盛酒店及廬山東林假日酒店正積極推動網上銷售，拓闊分銷渠道，提高品牌知名度，以吸引更多本地休閒及團體業務。

成都帝盛君豪酒店為我們於中國內地最大之酒店，擁有556間客房，因新一輪德爾塔變種疫情，其全部客房再次獲當地政府徵用作隔離中心，照顧自二零二一年七月至八月之返國居民。該酒店亦將於二零二一年十一月初與當地政府重新訂立新合約，以應對新一輪疫情。

管理層討論及分析

於二零二二年財年上半年，酒店之整體入住率按年上升19.4個百分點及平均房租上漲10.2%至人民幣312元，使平均每間客房收益按年上升75.5%至人民幣165元。收益總額亦增長105.6%至人民幣74,000,000元。

新加坡

新加坡帝盛酒店位於新加坡市中心，擁有285間客房，過往於二零二零年四月至十二月充當其中一項接待檢疫住客居住之政府設施，並再次獲當地政府選擇訂立新合約，自二零二一年五月起用作密切接觸者隔離中心，為期六個月。

於二零二二年財年上半年，新加坡帝盛酒店之收益總額與二零二一年財年上半年大致相同，為6,000,000新加坡元，整體入住率及平均房租分別輕微下降至89.5%及125新加坡元。

英國

於二零二二年財年上半年，我們於英國之酒店業務遭到重創，於二零二一年一月，我們無奈暫停兩間酒店之營運。其後於二零二一年五月，設有317間客房之倫敦酒店Dorsett Shepherds Bush重新開業，並訂立6個月之政府合約，接待來自特定國家之隔離客人。在我們於二零二一年六月三十日完成出售酒店前，Dorsett City London亦於二零二一年五月重新開業。儘管如此，本集團於未來兩年內將繼續為新業主管理及經營，惟酒店表現日後將不會綜合入賬。

因此，由於二零二一年財年上半年之基數極低，收益總額上升200.0%至6,000,000英鎊，整體入住率增加15.7個百分點至36.3%，而平均房租則上升75.0%至112英鎊。我們於英國之酒店前景仍然充滿挑戰，復甦取決於旅遊限制放寬及2019冠狀病毒病疫苗接種進度。

澳洲

儘管州際邊境因應2019冠狀病毒病之疫情而間歇性關閉，惟我們於澳洲之酒店業務因其領導地位及成功住宿優惠吸引當地遊客，故表現優於市場。因此，珀斯麗思卡爾頓酒店於二零二二年財年上半年錄得收益總額13,000,000澳元，整體入住率為48.9%及平均房租為410澳元，與去年同期相比，收益總額增長116.7%，平均每間客房收益增長88.7%。

歐洲大陸—TWC酒店集團

於歐洲大陸，酒店業自二零二零年九月初以來受新一波冠狀病毒所影響，我們已決定於二零二零年十二月暫停所有5間酒店之營運，僅於需要時重新開業，為重要客人提供服務，以保障我們的員工及平衡成本節省措施。於二零二一年五月，所有5間酒店均已重新開業，並入選疫苗接種中心名單，以支持歐洲之疫苗工作。

因此，整體入住率增加3.5個百分點至27.9%，平均房租上升10.4%至港幣648元，使平均每間客房收益增長25.9%至港幣180元。二零二二年財年上半年之收益總額大致相同，維持於港幣24,000,000元，而二零二一年財年上半年則為港幣25,000,000元。

管理層討論及分析

3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場業務及設施管理業務包括以「Care Park」品牌營運的停車場業務。本集團於二零二一年九月三十日擁有或管理的泊車位組合約有125,758個泊車位。本集團461個停車場當中，33個為自置停車場，包括約10,871個泊車位，其餘114,887個泊車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。

於二零二二年財年上半年，本集團之停車場業務仍然受2019冠狀病毒病疫情所影響，許多國家限制其居民行動，以及在家工作之安排繼續盛行。儘管如此，業務已回升43.3%至約港幣318,000,000元。與其他業務一樣，本集團預期於疫苗接種率上升及採取其他疫情控制措施後，將逐步恢復正常。

本集團於二零二二年財年上半年將澳洲之數個小型停車場套現，約為3,300,000澳元。於二零二一年九月三十日，本集團已取得多份協議，以出售約6,000,000澳元之其他非核心停車場，預期於二零二二年財年下半年完成以變現非核心資產。

4. 博彩業務及管理

歐洲

Trans World Corporation(「TWC」)擁有及營運3間賭場(均位於捷克共和國)之項目組合。TWC所有賭場均設有賭桌及老虎機，位於捷克與德國及奧地利接壤之邊界，服務來自該等國家之跨境客戶。隨著「亞洲足跡」策略之實施，本集團將透過向區內更多亞洲遊客及客戶引薦TWC產業，致力從地域上豐富其本身之酒店產品。

3間賭場自二零二一年一月至五月底暫時關閉。隨著疫情相關限制有所放寬以及經濟環境復甦，博彩業務迅速恢復，於重新開業後產生積極回報。於二零二二年財年上半年之四個月營運期間，TWC博彩業務之收益增長8.0%，從二零二一年財年上半年之港幣80,000,000元增加至港幣86,000,000元(扣除博彩稅)，其亦因2019冠狀病毒病限制而暫時關閉兩個月。

TWC賭場於截至二零二一年九月三十日止期間之若干經營數據載列如下：

	於二零二一年 九月三十日	於二零二一年 三月三十一日
老虎機數量	392	442
賭桌數量	65	65
	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年
賭桌收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	19	20
老虎機收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	54	52
平均每桌贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	17.9%	20.2%
平均每日每機贏率(港幣)	1,147	1,063

附註：

(i) 於扣除博彩稅淨額後。

(ii) 每桌贏率定義為賭桌上之總贏額(即所獲得總賭注減去所作支出)除以存放在賭桌上之現金及不可兌換籌碼之總金額。

管理層討論及分析

澳洲

於二零一八年三月，本集團與The Star及周大福訂立策略聯盟協議，並收購The Star 4.99%股權。The Star為澳洲兩大賭場運營商之一，於悉尼、布里斯本及黃金海岸博彩市場享有顯赫地位。

本集團從是項投資及策略聯盟協議中所獲策略性裨益如下：

- (i) 加強本集團與The Star之間的關係；
- (ii) 就潛在綜合用途物業項目與The Star建立夥伴關係，並將該等項目納入本集團於澳洲之發展項目組合；
- (iii) 使本集團得以增加於QWB項目之參與度，並享有The Star未來發展之裨益；及
- (iv) 受益於日後與The Star合作所帶來之交叉銷售，與本集團博彩平台產生協同效應。

本集團擁有布里斯本在建綜合度假村25%股權。本集團與The Star及周大福一起正在建設三間世界級酒店、設有貴賓室之高檔博彩設施、餐飲店及超過6,000平方米之零售及餐飲空間，將由全球領先之零售空間營運商DFS集團營運。

5. 提供按揭服務

作為物業發展業務之延伸，本集團成立按揭借貸平台BC Invest，專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BC Invest與本集團物業發展業務高度協同，並具有遠超本集團物業發展業務之顯著增長潛力。事實上，向買家提供之貸款中有少於5.4%乃用來購買本集團之住宅物業。

於審慎檢討可發展其業務之潛在市場後，BC Invest於二零二一年財年底擴展至英國。於將其足跡擴展至英國並獲得積極回應後，本集團正在探索建立資產管理業務，以進一步發展及豐富其業務模式，將貸款業務不僅擴展至住宅物業，更涉足其他資產類別，並繼續探索若干可擴展其服務之前景可觀之新市場，如香港。

於二零二一年九月三十日，貸款及墊款達1,600,000,000澳元，較二零二一年三月三十一日上升約38.6%。於二零二一年九月三十日，BC Invest有嚴格的借貸守則、非常多元化的組合，並採取60.5%之審慎加權平均貸款價值比率。由於BC Invest旨在搶佔更多市場份額，期內淨息差減少至九月三十日之1.55%。儘管大部分股本由第三方提供，惟本集團已承諾提供75,000,000澳元及14,000,000英鎊之資金，並於二零二一年九月三十日已提供43,000,000澳元及7,000,000英鎊之資金，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二二年財年上半年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額為港幣10,000,000元。

於二零二一年十月，BC Invest與Mortgageport訂立策略合作及長期資金支持安排。該交易將使BC Invest收購Mortgageport之53%股份，包括大量配售新股權以及Mortgageport現時及未來倉儲設施之贊助。Mortgageport為一間領先非銀行貸款機構，主要為本地借款人服務。

管理層討論及分析

或然負債

截至二零二一年三月三十一日止年度，該等法律訴訟由倫敦高等法院發出，向Ensign House (FEC) Limited(「EHFL」)及FEC Development Management Limited送達。該等訴訟由Ensign House Limited(「EHL」)發起。由EHL提出之申索呈述為「損害賠償及／或衡平法賠償及／或評定利潤及／或推定信託及／或法規及／或於股權及／或其他寬免下之權益」。該申索之要旨為各被告人涉及因使用EHL或其代表提供有關EHFL收購名為Ensign House, Admiral's Way, Canary Wharf之物業之機密資料而違反合約及／或違反其他職責。於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日，經法律顧問之建議，管理層認為，有關申索屬無效，原因為概無違反合約，因此將就該等不當行為之指控作出強烈抗辯，而有關訴訟現正全面進行爭辯。

環境、社會及管治

過去一年，本集團透過建立新的可持續發展策略及可持續發展管治架構繼續加強對ESG之關注，由執行董事邱詠筠女士擔任主席之ESG指導委員會負責監督本集團ESG倡議之實施情況。本集團亦根據不同業務部門之意見制定多項關鍵績效指標，該等指標將用於審慎監察未來數年之ESG進展。透過自上而下的策略實施及自下而上的資訊流動，本集團將繼續根據管理環境足跡、首選僱主、深耕社區及賓至如歸這四個核心支柱，有系統地重塑其ESG方針，希望為全球各地之僱員建立更統一之行動計劃。本集團之願景是成為榜樣，激勵這一代及後代創造更可持續、更宜居之世界，而第一步是鼓勵其利益相關者及營運所在社區之轉變。

於二零二一年十一月，本集團獲得標準普爾全球評級就本集團可持續金融框架的一致評價。本集團將繼續堅持其行之有效的做法，並按照時間表為符合條件的項目籌集可持續融資，以便為利益相關者創造可持續的長期價值。

展望

鑒於疫情繼續影響全球經濟狀況，尤其是旅遊及酒店業，本集團保持警惕及保守。我們極為重視控制成本及開支，並全力執行套現策略，以籌集及循環投資資金。本集團已經並將繼續透過於銀行及債券市場上償還負債或就負債進行再融資，以積極管理負債。然而，本集團亦銳意在增長範疇重新調撥資本：

- 香港之住宅物業市場仍然具有吸引力；
- 在全球經濟反彈及商務／休閒旅遊重啟之際，擁有可觀之酒店組合開張；
- 英國及澳洲之租建市場提供與資本提供者合作的互惠互惠機會；
- Care Park於澳洲、紐西蘭及英國各地爭奪大量管理合約；及
- BC Invest自然增長及透過收購之明確策略。

管理層討論及分析

於未來數年，許多里程碑項目將陸續完成，這將提高本集團之全球知名度及盈利能力，特別是於香港、英國及澳洲。於二零二一年九月三十日，本集團之累計預售價值及未入賬已訂約銷售為港幣14,100,000,000元，為未來數年提供大量資金，前景可期。

於二零二二年財年上半年，本集團成功將其酒店資產重新定位，瞄準隔離酒店業務，使其酒店帶來強勁收益及毛利貢獻，尤其是香港。未來6個月香港與中國內地有望通關，其將有利於我們在香港之酒店業務。同樣，隨著全球其他地區重新開放，我們在全球之酒店亦將受益。

本集團將擴大酒店業務，現正開發13間新酒店；預期少數酒店最早將於二零二二年財年下半年為本集團之下一個增長階段作出貢獻。

整體而言，憑藉堅實之資產負債表、經驗豐富之團隊，且業務已為增長及駕馭現況做好準備，本集團對未來數年之業務前景持樂觀態度。

BC Invest正開始進入另一個增長階段。其已從領先金融機構獲得更多倉儲資金，旨在繼續透過自然增長及收購實現增長，特別是於英國、澳洲及香港。BC Invest之機會巨大。

本集團維持約港幣9,900,000,000元之穩固及穩健流動資金狀況，於二零二一年九月三十日，可動用之未提取信貸融資為港幣9,300,000,000元及若干不附帶產權負擔之酒店資產價值為港幣3,100,000,000元。因此，本集團處於有利地位，可善用其營運所在市場的任何錯配。

隨著澳洲重新開放及結束封城，Care Park之業務應會持續改善。此外，本集團通過獲批新管理合約實現增長機會處處。

總括而言，憑藉多元化之投資組合及堅實基礎，本集團成功維持盈利。本集團深信能夠成功轉化現時全球經濟不利因素，同時為股東帶來可持續且具吸引力之股息。

其他資料

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團擁有約3,500名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二一年九月三十日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

A. 本公司

A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 ^(v)
邱達昌	實益擁有人	23,023,223	0.96%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱ⁾	0.02%
	受控法團權益	1,177,290,025 ⁽ⁱⁱ⁾	49.15%
孔祥達	實益擁有人	13,799,326	0.58%
	共同權益	496,184 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.02%
邱達成	實益擁有人	4,665	0.00%
	受控法團權益	3,893,575 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.16%
	共同權益	2,030,338 ^(iv)	0.08%
邱詠筠	實益擁有人	78,602	0.00%

附註：

- (i) 1,177,273,003股及17,022股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，585,322股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶邱吳惠平女士持有。
- (ii) 孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有496,184股股份。
- (iii) 3,893,575股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司Max Chain Holdings Limited持有。
- (iv) 2,030,338股股份由邱達成先生與彼之配偶Lee Keng LEOW女士共同持有。
- (v) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二一年九月三十日之已發行股份。

其他資料

A.2 債權證

於二零二一年九月三十日，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有(i)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行7.375%之美元優先擔保永續資本票據的權益，本金額為9,000,000美元，其中5,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及4,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有；及(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據的權益，本金額為4,000,000美元，其中1,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及3,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有。

於二零二一年九月三十日，孔祥達先生被視為於本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額為1,000,000美元，其中300,000美元由孔祥達先生持有及700,000美元由孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有。

於二零二一年九月三十日，邱詠筠女士於(i)本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之7.375%美元優先擔保永續資本票據；及(iii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額分別為400,000美元、1,000,000美元及3,000,000美元。

B. 相聯法團

B.1 於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔相關 已發行股本之 概約百分比
孔祥達	BC Investment Group Holdings Limited (「BC Invest」)	實益擁有人	653,429	3.33% ⁽ⁱ⁾
Craig Grenfell WILLIAMS	BC Invest	實益擁有人	217,810	1.11% ⁽ⁱⁱ⁾
	Care Park Group Pty. Ltd.(「Care Park」)	酌情信託之受益人	825 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	8.25% ⁽ⁱⁱⁱ⁾

附註：

- (i) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BC Invest於二零二一年九月三十日之已發行股份。
- (ii) 該等Care Park股份由Chartbridge Pty Ltd以Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零二一年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之任何權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

其他資料

購股權計劃

遠東購股權計劃

採納本公司購股權計劃(「遠東購股權計劃」)旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司之股份。

本公司之首個購股權計劃已於二零一二年八月二十八日屆滿。為繼續鼓勵及獎賞合資格僱員及參與者，本公司根據股東於二零一二年八月三十一日通過之決議案採納第二個購股權計劃，由採納日期起計十年內有效。

於二零二一年九月三十日，並無未行使購股權。於截至二零二一年九月三十日止六個月，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，於本期間任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉由收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。

主要股東於本公司之股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零二一年九月三十日，就本公司董事及行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	擁有權益之普通股數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,177,273,003 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	49.15%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.54%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	5.88%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	0.07%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上文「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」一節披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) 140,942,693股股份由邱德根先生之遺產項下之多間公司持有，而1,624,301股股份由邱德根先生之配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成彼部分遺產。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二一年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

其他資料

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零二一年三月二十五日，本公司及帝盛(為擔保人)以及本公司全資附屬公司源建有限公司(「源建」)(為借款人)與銀團(為貸款人)訂立向源建授予總額港幣1,500,000,000元之無抵押有期貨款融資之融資協議(「融資協議」)。最終到期日為融資協議日期起計36個月。

根據融資協議，控股股東受限於以下特定履約契據：

- (a) Sumptuous Assets Limited須直接或間接擁有本公司及源建各自最少40%之實益權益，並附有各自最少40%之投票權；及
- (b) 邱氏家族(定義見融資協議)須直接或間接擁有及控制Sumptuous Assets Limited超過51%之實益權益，並附有超過51%之投票權及不設任何抵押。

於截至二零二一年九月三十日止六個月，融資協議項下之上述特定履約契據已獲履行。詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月二十五日之公佈。

遵守《企業管治守則》

於截至二零二一年九月三十日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列偏離守則條文第A.2.1條規定之情況除外。

根據企管守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁應為獨立且不得由同一人擔任。現時，丹斯里拿督邱達昌同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此架構為本集團提供強勁及一致之領導，使業務規劃及決策之效能及效率提升，亦有助實施長期業務策略。因此，此情況對本集團業務前景有利。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為本身有關董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，本公司全體董事已確認彼等於截至二零二一年九月三十日止六個月期間一直遵守標準守則載列之規定準則。

本公司亦已就很可能得悉本公司及／或其證券之未經刊發內幕消息之僱員應用證券交易採納標準守則之原則。本公司並不知悉有本集團僱員違反標準守則原則之事宜。

於禁止買賣期出現時，本公司皆有知會本公司董事及相關僱員(如有)根據標準守則禁止買賣本公司之證券。此外，本公司要求本公司董事及相關僱員將擬進行買賣之通知副本送交公司秘書以及指定收取該等通知之董事。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二一年九月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

由本公司全體三名獨立非執行董事(包括陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生)組成的審核委員會已審閱本公司採納的會計原則、準則及慣例，並就審核、風險管理及內部監控以及財務報告(包括審閱本集團截至二零二一年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績)的事宜進行討論。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二一年年報刊發後董事資料變更如下：

生效日期	變更
二零二一年七月二十八日	石禮謙先生已獲委任為国际友联融资租赁有限公司(股份代號：1563)之獨立非執行董事
二零二一年九月二十四日	石禮謙先生已獲委任為香港建造業關愛中心有限公司之首任董事(非受薪)
二零二一年九月二十七日	石禮謙先生已獲委任為華意文化協會有限公司之非執行董事(非受薪)

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二一年十二月三十一日至二零二二年一月四日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取中期股息，未登記之本公司股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年十二月三十日下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

承董事會命
Far East Consortium International Limited
公司秘書
張偉雄

香港，二零二一年十一月二十九日

簡明綜合財務報表之審閱報告

Deloitte.

德勤

致FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

董事會

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載列於第47至80頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司之簡明綜合財務報表，包括於二零二一年九月三十日之簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據所協定之委聘條款，依據我們之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅向全體董事會報告結論，而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們之審閱，我們並不知悉任何事項，令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年十一月二十九日

簡明綜合損益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	3,120,462	3,111,114
銷售及服務成本		(1,898,378)	(1,882,747)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(235,221)	(240,706)
毛利		986,863	987,661
其他收入		78,018	113,341
其他收益及虧損	6	1,065,151	366,704
行政支出			
— 酒店業務及管理		(180,779)	(145,861)
— 其他		(270,326)	(152,364)
銷售及市場推廣開支		(103,297)	(116,977)
分佔聯營公司業績		(563)	(5,133)
分佔合營公司業績		(22,974)	(22,779)
融資成本	7	(166,955)	(194,003)
除稅前溢利		1,385,138	830,589
所得稅開支	8	(228,498)	(309,456)
本期間溢利	9	1,156,640	521,133
可歸屬於：			
本公司股東		1,071,075	349,631
永續資本票據擁有人		103,133	102,749
其他非控股權益		(17,568)	68,753
		85,565	171,502
		1,156,640	521,133
每股盈利	10		
— 基本(港幣仙)		44.7	14.8
— 攤薄(港幣仙)		44.7	14.8

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	1,156,640	521,133
本期間其他全面(開支)收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(564,908)	1,179,859
於出售海外業務時重新分類調整累計匯兌儲備至損益	40,174	-
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之 債務工具公平值變動	(42,221)	180,444
重新分類調整出售按公平值計入其他全面收益之債務工具	101,317	(4,762)
就按公平值計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	51,258	-
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益之股本工具公平值變動	179,768	188,023
本期間其他全面(開支)收益	(234,612)	1,543,564
本期間全面收益總額	922,028	2,064,697
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	840,684	1,879,314
永續資本票據擁有人	103,133	102,749
其他非控股權益	(21,789)	82,634
	81,344	185,383
	922,028	2,064,697

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	12	7,698,205	8,159,748
物業、廠房及設備	12	11,857,836	12,593,755
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益	13	1,753,497	1,800,616
合營公司權益		1,304,992	1,095,822
投資證券	14	1,474,305	1,136,241
購買物業、廠房及設備之按金		97,036	95,372
應收合營公司款項		228,976	26,154
應收聯營公司款項		62,864	62,864
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		203,377	210,876
已抵押存款	22	7,814	9,525
遞延稅項資產		195,523	249,086
其他資產		13,500	-
		25,086,320	25,628,454
流動資產			
待售物業			
已落成物業		2,103,833	1,613,798
發展中物業		12,314,248	12,334,478
其他存貨		9,321	9,735
應收賬款、按金及預付款項	15	1,208,854	1,143,837
託管客戶按金		280,373	335,818
應收貸款		5,825	7,029
合約成本	16	240,032	315,042
應收合營公司款項		167,275	463,399
應收聯營公司款項		16,406	18,557
應收非全資附屬公司之一名股東款項		108,075	109,211
可收回稅項		45,424	92,713
投資證券	14	2,123,910	3,006,565
衍生金融工具		4,770	3,531
已抵押存款	22	733,830	377,050
有限制銀行存款		13,764	14,016
金融機構存款		49,742	46,316
銀行結餘及現金		6,235,284	4,365,751
		25,660,966	24,256,846
持作出售之投資物業	12	1,216,230	15,488
持作出售之其他資產	12	33,262	-
		26,910,458	24,272,334

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	17	1,546,487	1,694,889
合約負債		725,586	689,615
租賃負債		80,443	81,139
應付關連公司款項		817	807
應付聯營公司款項		8,298	51,326
應付非全資附屬公司之股東款項		170,704	168,997
衍生金融工具		37,466	7,045
應繳稅項		752,586	747,998
應付股息		359,262	-
票據		-	1,834,899
銀行及其他借貸	18	10,587,082	10,438,601
		14,268,731	15,715,316
與持作出售之投資物業相關之負債	18	583,000	-
		14,851,731	15,715,316
流動資產淨值		12,058,727	8,557,018
總資產減流動負債		37,145,047	34,185,472
非流動負債			
租賃負債		416,062	645,758
衍生金融工具		12,773	6,807
票據		4,573,414	3,384,017
銀行及其他借貸	18	13,443,182	11,919,164
遞延稅項負債		1,064,127	1,046,665
其他負債		121,473	128,798
		19,631,031	17,131,209
資產淨值		17,514,016	17,054,263
資本及儲備			
股本	19	239,508	239,508
股份溢價		4,584,371	4,584,371
儲備		9,454,573	8,973,151
本公司股東應佔權益		14,278,452	13,797,030
永續資本票據擁有人	20	2,884,023	2,883,903
其他非控股權益		351,541	373,330
		3,235,564	3,257,233
權益總額		17,514,016	17,054,263

第47至80頁之簡明綜合財務報表於二零二一年十一月二十九日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達昌
董事

孔祥達
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔													小計	總額
	股本	股份溢價	資本		按公平值計入其他			其他儲備	保留溢利	總額	永續	其他	總額		
			贖回儲備	資產重估	全面收益	資本	非控股								
			儲備	儲備	儲備	擁有人	權益								
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零二零年四月一日	236,942	4,534,687	34,087	54,727	(984,960)	(2,311,036)	984	1,057,764	8,495,337	11,118,532	2,904,535	290,667	3,195,202	14,313,734	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	349,631	349,631	102,749	68,753	171,502	521,133	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	1,165,978	-	-	-	1,165,978	-	13,881	13,881	1,179,859	
按公平值計入其他全面收益之															
債務工具公平值變動	-	-	-	-	180,444	-	-	-	-	180,444	-	-	-	180,444	
重新分類調整出售按公平值計入															
其他全面收益之債務工具	-	-	-	-	(4,762)	-	-	-	-	(4,762)	-	-	-	(4,762)	
按公平值計入其他全面收益之															
股本工具公平值變動	-	-	-	-	188,023	-	-	-	-	188,023	-	-	-	188,023	
本期間其他全面收益	-	-	-	-	363,705	1,165,978	-	-	-	1,529,683	-	13,881	13,881	1,543,564	
本期間全面收益總額	-	-	-	-	363,705	1,165,978	-	-	349,631	1,879,314	102,749	82,634	185,383	2,064,697	
向永續資本票據擁有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(123,299)	-	(123,299)	(123,299)	
確認為分派之股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(352,597)	(352,597)	-	-	-	(352,597)	
購回永續資本票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130,524)	-	(130,524)	(130,524)	
購回普通股	(1,877)	(48,520)	1,877	-	-	-	-	-	-	(48,520)	-	-	-	(48,520)	
於二零二零年九月三十日(未經審核)	235,065	4,486,167	35,964	54,727	(621,255)	(1,145,058)	984	1,057,764	8,492,371	12,596,729	2,753,461	373,301	3,126,762	15,723,491	

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔													
	按公平值										永續 資本票據	其他 非控股	小計	總額
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	資產重估 儲備	按公平值 計入其他 全面收益		匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利				
					儲備	儲備								
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二一年四月一日	239,508	4,584,371	35,964	54,727	(410,789)	(355,977)	984	1,057,764	8,590,478	13,797,030	2,883,903	373,330	3,257,233	17,054,263
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,071,075	1,071,075	103,133	(17,568)	85,565	1,156,640
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(560,687)	-	-	-	(560,687)	-	(4,221)	(4,221)	(564,908)
出售海外業務後累計外匯儲備 重新分類調整至損益	-	-	-	-	-	40,174	-	-	-	40,174	-	-	-	40,174
按公平值計入其他全面收益之 債務工具公平值變動	-	-	-	-	(42,221)	-	-	-	-	(42,221)	-	-	-	(42,221)
出售按公平值計入其他全面收益之 債務工具之重新分類調整	-	-	-	-	101,317	-	-	-	-	101,317	-	-	-	101,317
按公平值計入其他全面收益之 債務工具減值虧損	-	-	-	-	51,258	-	-	-	-	51,258	-	-	-	51,258
按公平值計入其他全面收益之 股本工具公平值變動	-	-	-	-	179,768	-	-	-	-	179,768	-	-	-	179,768
本期間其他全面收益(開支)	-	-	-	-	290,122	(520,513)	-	-	-	(230,391)	-	(4,221)	(4,221)	(234,612)
本期間全面收益(開支)總額	-	-	-	-	290,122	(520,513)	-	-	1,071,075	840,684	103,133	(21,789)	81,344	922,028
向永續資本票據擁有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(103,013)	-	(103,013)	(103,013)
確認為分派之股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(359,262)	(359,262)	-	-	-	(359,262)
於二零二一年九月三十日(未經審核)	239,508	4,584,371	35,964	54,727	(120,667)	(876,490)	984	1,057,764	9,302,291	14,278,452	2,884,023	351,541	3,235,564	17,514,016

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
經營活動			
除稅前溢利		1,385,138	830,589
按下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊		244,613	246,334
投資物業公平值變動		(628,420)	(338,934)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損(收益)		101,317	(4,762)
出售附屬公司之收益	21	(546,831)	-
融資成本		166,955	194,003
其他		93,522	(18,691)
營運資金變動前之經營現金流量		816,294	908,539
待售物業增加		(793,456)	(189,109)
合約成本減少		66,934	162,478
應付賬款及應計費用減少		(276,553)	(125,411)
託管客戶按金減少(增加)		48,443	(80,077)
其他		(133,713)	20,510
經營業務所得(所用)之現金 (已繳)退還所得稅		(272,051) (122,500)	696,930 15,227
經營活動(所用)所得之現金淨額		(394,551)	712,157
投資活動			
收購及發展物業、廠房及設備之開支		(488,002)	(314,852)
出售物業、廠房及設備所得款項		28,158	3,056
投資物業發展開支		(91,277)	(38,743)
出售投資物業所得款項		32,135	-
於聯營公司之資本投資		(43,664)	(102,281)
於合營公司之資本投資		(214,113)	(107,397)
已收合營公司股息收入		24,467	-
預付一間合營公司之墊款		(181,298)	(9,595)
一間合營公司之還款		251,096	-
購買按公平值計入其他全面收益之股本工具		-	(24,780)
購買按公平值計入其他全面收益之債務工具		(3,174,625)	(5,002,439)
出售/贖回按公平值計入其他全面收益之債務工具所得款項		3,633,913	4,920,603
出售按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之債務工具之所得款項		191,818	76,056
購買結構性票據		(201,926)	-
出售/贖回結構性票據所得款項		436,300	-
購買可換股債券		(129,500)	-
購買投資基金		(216,027)	(221,711)
出售投資基金所得款項		145,214	171,961
出售附屬公司之現金流入淨額	21	994,162	-
存放已抵押銀行存款		(353,713)	(77,391)
解除已抵押銀行存款		3,518	-
存放有限制銀行存款		-	(1,673)
解除有限制銀行存款		103	108,858
預收款項	17	120,000	-
其他投資活動		(1,161)	2,910
投資活動所得(所用)之現金淨額		765,578	(617,418)

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
融資活動		
新籌得銀行及其他借貸	6,764,701	4,561,292
償還銀行及其他借貸	(4,023,002)	(3,392,392)
發行票據所得款項，扣除交易成本	1,180,611	-
購回票據	(1,836,249)	-
已付利息	(326,752)	(368,421)
償還租賃負債	(52,823)	(29,051)
支付購回股份款項	-	(48,520)
支付購回永續資本票據款項	-	(130,524)
向永續資本票據擁有人分派	(103,013)	(123,299)
償還款項予非全資附屬公司之股東	-	(77,062)
償還款項予聯營公司	(40,669)	-
其他融資活動	3,607	1,546
融資活動所得之現金淨額	1,566,411	393,569
現金及現金等值物增加淨值	1,937,438	488,308
期初之現金及現金等值物	4,412,067	2,918,606
匯率變動之影響	(64,479)	55,836
期末之現金及現金等值物	6,285,026	3,462,750
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	6,235,284	3,462,644
金融機構存款	49,742	106
	6,285,026	3,462,750

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至二零二一年九月三十日止六個月期間，全球經濟繼續受到2019冠狀病毒病爆發的影響。亞洲部分地區因2019冠狀病毒病得到較有效處理，令營商環境逐漸改善，惟世界其他地區仍繼續應對2019冠狀病毒病多輪疫情的衝擊。

儘管2019冠狀病毒病疫情帶來前所未有的挑戰，繼續對業務增添壓力，但本集團已採取積極措施變現資產及增強資金流動性，為長期不確定性做好準備。因此，於截至二零二一年九月三十日止六個月期間，本集團收益得以維持於港幣3,100,000,000元，較去年同期微升0.3%。

此外，誠如附註12及21分別披露，於本中期期間，本集團錄得投資物業公平值收益港幣628,420,000元及出售附屬公司收益港幣546,831,000元。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致新增會計政策外，截至二零二一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者貫徹一致。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈且於本集團二零二一年四月一日開始之年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則
第4號及香港財務報告準則第16號之修訂

利率基準改革－第二階段

於本期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

3.1 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革－第二階段之影響及會計政策

3.1.1 會計政策

金融工具

利率基準改革導致釐定合約現金流量基準變動

就釐定利率基準改革導致攤銷成本計量應用之金融資產或金融負債之合約現金流量基準變動而言，本集團應用可行權宜方法，透過更新實際利率將該等變動入賬，而該等實際利率變動通常對相關金融資產或金融負債之賬面值並無造成重大影響。

當且僅當符合以下情況時，利率基準改革方要求對釐定合約現金流量之基準作出變動：

- 變動因利率基準改革之直接結果而屬必要；及
- 釐定合約現金流量之新基準在經濟上等同於過往基準(即緊隨變動前之基準)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

應用經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革—第二階段之影響及會計政策(續)

3.1.2 過渡及影響概要

於二零二一年四月一日，本集團擁有若干非上市債務工具、銀行借貸及衍生工具，其利率與將會或可能受利率基準改革影響之基準利率掛鈎。下表列示非上市債務工具及銀行借貸之賬面值以及衍生工具之名義金額。

	澳洲銀行 票據掉期 參考利率 港幣千元	港幣香港 銀行同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) 港幣千元	新加坡元 掉期利率 港幣千元	英鎊倫敦銀行 同業拆息 港幣千元	美元倫敦銀行 同業拆息 港幣千元
非衍生金融資產					
非上市債務工具	194,489	-	-	-	-
非衍生金融負債					
銀行借貸	363,676	10,073,449	3,200,677	943,740	310,000
衍生工具					
利率掉期	-	-	-	-	232,800

本集團就按攤銷成本計量之銀行借貸進行利率基準改革所引致之合約現金流量變動採用實際權宜方法。由於上述合約概無於中期期間過渡至相關替代利率，故有關修訂並無對簡明綜合財務報表造成重大影響。應用該等修訂之進一步影響(如有)及額外披露將於本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表反映。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

4. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者（為本公司執行董事）就分配資源及評估表現呈報之資料主要按下文所載各地理位置集中於相關業務營運的不同管理團隊：

- 物業發展（包括由相同管理團隊開發及管理之投資物業）
- 物業投資
- 酒店業務及管理（包括由酒店管理團隊所管理納入酒店建築部分之投資物業及由相同團隊作出並監察的證券投資）
- 停車場業務及設施管理
- 博彩業務（包括於澳洲從事博彩業務之The Star Entertainment Group之投資，其分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具）
- 證券與金融產品投資
- 提供按揭服務（包括相同團隊作出並監察的證券投資）

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	991,430	990,463	152,632	145,562
— 香港(「香港」)	86,825	80,580	8,760	20,231
— 馬來西亞	2,214	4,980	1,201	680
— 於中華人民共和國其他地區(不包括香港) (「中國」)	342,909	361,086	223,865	216,606
— 新加坡	145,567	886,602	104,677	354,779
— 英國(「英國」)	362,900	574	37,432	2,680
	1,931,845	2,324,285	528,567	740,538
物業投資				
— 澳洲	5,940	6,155	15,534	(10,833)
— 香港	17,027	23,693	537,710	(5,843)
— 中國	21,718	19,585	132	2,937
— 英國	1,868	—	1,867	—
	46,553	49,433	555,243	(13,739)
酒店業務及管理				
— 澳洲	75,033	31,591	(32,270)	(44,022)
— 香港	333,813	175,776	68,554	(21,514)
— 馬來西亞	41,174	32,169	(4,767)	(17,580)
— 中國	87,850	40,672	(2,577)	314,853
— 新加坡	35,534	34,920	2,208	10,618
— 英國	61,524	23,276	8,937	(15,150)
— 歐洲(英國除外)	23,632	24,970	10,761	(13,110)
	658,560	363,374	50,846	214,095
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	290,779	201,619	(24,511)	603
— 歐洲	26,798	11,466	(15,028)	(11,750)
— 馬來西亞	857	9,170	(748)	(843)
	318,434	222,255	(40,287)	(11,990)
博彩業務				
— 澳洲	—	—	(2)	(30)
— 捷克共和國	85,969	79,591	11,089	19,629
	85,969	79,591	11,087	19,599
香港證券與金融產品投資	65,120	52,708	(108,758)	115,361
提供按揭服務				
— 澳洲	10,755	15,335	10,395	26,221
— 香港	3,226	4,133	2,996	3,918
	13,981	19,468	13,391	30,139
分部收益/分部溢利	3,120,462	3,111,114	1,010,089	1,094,003
未分配企業收入及開支			(44,219)	(55,035)
出售附屬公司之收益(附註21)			546,831	—
匯兌收益(虧損)淨額			39,392	(14,376)
融資成本			(166,955)	(194,003)
除稅前溢利			1,385,138	830,589

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部溢利(虧損)指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，當中並未分配中央行政費用、若干銀行利息收入、出售附屬公司之收益、匯兌收益(虧損)淨額、董事酬金及融資成本。此為向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之措施。

分部資產

以下為於報告期間結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產為各分部未分配若干資產(主要為銀行結餘及現金以及金融機構存款)所持有之資產，包括持作出售之投資物業及持作出售之其他資產。

	於二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	8,518,533	8,552,873
— 香港	2,442,645	2,077,878
— 馬來西亞	409,242	410,968
— 中國	2,897,701	3,006,192
— 新加坡	4,673,974	4,672,612
— 英國	3,832,987	3,494,892
	22,775,082	22,215,415
物業投資		
— 澳洲	325,398	339,693
— 香港	4,701,687	4,161,992
— 中國	2,339	4,324
— 英國	22,914	—
	5,052,338	4,506,009
酒店業務及管理		
— 澳洲	2,244,139	2,068,802
— 香港	4,418,835	4,393,750
— 馬來西亞	823,575	843,071
— 中國	2,628,156	2,231,990
— 新加坡	582,553	573,985
— 英國	764,663	1,296,670
— 歐洲(英國除外)	269,780	282,288
	11,731,701	11,690,556
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	1,208,541	1,480,495
— 歐洲	564,789	570,435
— 馬來西亞	140,973	142,197
	1,914,303	2,193,127
博彩業務		
— 澳洲	1,181,709	1,059,400
— 捷克共和國	334,516	353,354
	1,516,225	1,412,754
香港證券與金融產品投資	1,982,839	2,808,408
提供按揭服務		
— 澳洲	534,395	448,064
— 香港	202,317	208,601
	736,712	656,665
分部資產	45,709,200	45,482,934
未分配企業資產	6,287,578	4,417,854
資產總值	51,996,778	49,900,788

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部資產(續)

主要經營決策者並無定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列分部負債資料。

5. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
出售物業	1,916,371	2,311,839
酒店收益		
— 房間收益	589,923	321,396
— 餐飲	43,183	29,641
停車場收入		
— 停車收益	283,962	191,653
— 管理費	35,332	31,174
博彩收益	74,647	69,616
提供物業管理服務	12,515	8,463
其他業務	2,275	7,701
來自客戶合約之收益	2,958,208	2,971,483
出租物業—經營租約	83,153	67,455
貸款利息收入	3,226	4,132
金融工具之利息收入	72,568	66,005
金融工具之股息收入	3,307	2,039
	3,120,462	3,111,114
來自客戶合約之收益之確認時間		
— 按時間點	1,901,676	1,538,514
— 隨時間流逝	1,056,532	1,432,969
	2,958,208	2,971,483

按地理位置劃分之收益與附註4之分部披露相符。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

5. 收益(續)

下列為來自客戶合約之收益與於分部資料披露之金額之對賬。

	截至二零二一年九月三十日止六個月					
	分部收益	租賃物業及	餐飲	博彩	利息及	綜合入賬
	港幣千元	停車場收入			股息收入	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
出售物業	1,931,845	(15,474)	-	-	-	1,916,371
酒店業務	658,560	(34,501)	(38,231)	4,095	-	589,923
停車場業務	318,434	860	-	-	-	319,294
博彩業務	85,969	-	(7,227)	(4,095)	-	74,647
提供物業管理服務	-	12,515	-	-	-	12,515
餐飲	-	-	43,183	-	-	43,183
其他業務	-	-	2,275	-	-	2,275
來自客戶合約之收益	2,994,808	(36,600)	-	-	-	2,958,208
出租物業	46,553	36,600	-	-	-	83,153
提供按揭服務	13,981	-	-	-	(10,755)	3,226
金融工具之利息收入及股息收入	65,120	-	-	-	10,755	75,875
收益總額	3,120,462	-	-	-	-	3,120,462

	截至二零二零年九月三十日止六個月					
	分部收益	租賃物業及	餐飲	博彩	利息及	綜合入賬
	港幣千元	停車場收入			股息收入	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
出售物業	2,324,285	(12,446)	-	-	-	2,311,839
酒店業務	363,374	(14,611)	(30,462)	3,095	-	321,396
停車場業務	222,255	572	-	-	-	222,827
博彩業務	79,591	-	(6,880)	(3,095)	-	69,616
提供物業管理服務	-	8,463	-	-	-	8,463
餐飲	-	-	29,641	-	-	29,641
其他業務	-	-	7,701	-	-	7,701
來自客戶合約之收益	2,989,505	(18,022)	-	-	-	2,971,483
出租物業	49,433	18,022	-	-	-	67,455
提供按揭服務	19,468	-	-	-	(15,336)	4,132
金融工具之利息收入及股息收入	52,708	-	-	-	15,336	68,044
收益總額	3,111,114	-	-	-	-	3,111,114

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	628,420	338,934
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具(虧損)收益	(101,317)	4,762
出售附屬公司之收益(附註21)	546,831	-
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(15,224)	67,815
衍生金融工具公平值變動	24,120	(26,604)
出售物業、廠房及設備收益(虧損)	9,437	(337)
匯兌收益(虧損)淨額	39,392	(14,376)
按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之 已確認減值虧損	(51,258)	-
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	(15,250)	(3,490)
	1,065,151	366,704

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行借貸	234,813	315,527
其他貸款	5,039	7,333
票據利息	130,680	74,221
租賃負債利息	10,311	9,777
前期費用攤銷	8,741	8,336
其他	7,477	9,417
總利息成本	397,061	424,611
減：資本化金額：		
—待售物業(發展中物業)	(202,941)	(207,232)
—業主佔用(物業、廠房及設備)	(27,165)	(23,376)
	166,955	194,003

於本期間源於本集團一般借貸組合之借貸成本資本化之計算方法為對合資格資產開支應用每年1.70%至5.75%(截至二零二零年九月三十日止六個月：2.59%至4.50%)之資本化率。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	40,373	25,350
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	49,843	58,616
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	39,949	56,842
澳洲所得稅	47,185	27,241
馬來西亞所得稅	1,341	743
新加坡所得稅	-	158,448
英國所得稅	441	-
捷克共和國所得稅	4,664	3,492
	183,796	330,732
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	2,837	20,361
中國土地增值稅	-	3,127
匈牙利所得稅	(676)	-
澳洲所得稅	(1,760)	(5,697)
英國所得稅	(2,140)	-
	(1,739)	17,791
遞延稅項	46,441	(39,067)
	228,498	309,456

香港利得稅乃按組成本集團各個別公司於本期間之估計應課稅溢利減承前稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及捷克共和國於兩個期間之國內法定稅率分別為估計應課稅溢利之30%、24%、17%、19%及19%(截至二零二零年九月三十日止六個月：30%、24%、17%、19%及19%)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

9. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊 (包括租賃物業折舊港幣48,863,000元 (截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣47,393,000元))	244,613	246,334
並計入(包括其他收入)：		
銀行利息收入	8,435	1,819
2019冠狀病毒病相關租金優惠	130	7,400
政府補貼	31,200	83,577

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按本期間本公司股東應佔綜合溢利港幣1,071,075,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣349,631,000元)及股份數目計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千股 (未經審核)	二零二零年 千股 (未經審核)
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	2,395,077	2,355,034

11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
本期間確認為分派之股息：		
截至二零二一年三月三十一日止年度 末期股息每股港幣15仙(截至二零二零年九月三十日止六個月： 截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息港幣15仙)	359,262	352,597

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

11. 股息(續)

二零二一年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分代息股份，股價為每股港幣2.796元，此乃截至二零二一年九月二日(包括該日)止連續五個交易日之平均每股收市價。

於報告期間結算日後，本公司董事已釐定將向於二零二二年一月四日名列股東名冊之本公司股東派付中期股息每股港幣4.0仙(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)。

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二一年九月三十日止期間，本集團收購為數港幣32,616,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣36,961,000元)之若干物業、廠房及設備，並就發展若干酒店物業產生為數港幣455,386,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣277,891,000元)之發展開支。

截至二零二一年九月三十日止期間，本集團就投資物業產生為數港幣91,277,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣38,743,000元)之發展開支及於租賃協議開始時將若干竣工待售物業按公平值港幣44,801,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣27,347,000元)轉撥至投資物業。

截至二零二一年九月三十日止期間，投資物業之公平值收益港幣628,420,000元於損益確認，其主要與位於香港之在建或發展中投資物業之公平值收益港幣497,739,000元有關，原因為辦公室及停車場之每平方呎開發總值增加。

截至二零二零年九月三十日止期間，投資物業之公平值收益港幣338,934,000元於損益確認，其主要與位於中國之投資物業之公平值收益港幣334,500,000元有關，原因為於本年度與獨立第三方訂立租期為18年之新租賃協議。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動(續)

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，投資物業之公平值已按以下與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行於該等日期進行之估值釐定：

投資物業之位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited Colliers International (WA) Pty Ltd.	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司 萊坊測量師行有限公司	香港測量師學會會員
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd. Knight Frank Pte. Ltd.	新加坡測量師及 估值師學會會員

竣工投資物業(屬公平值層級第三級)之估值已參考市場單位價格(即類似地點同類物業之市場交易價)或將參考有關市場所得可比較租金後估計之未來租金資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位之市場租值參照本集團之可出租單位以及毗鄰相似物業之可出租單位已取得之租金作出。所採用之資本化率乃參照估值師就當地同類物業所認定之收益率，並結合估值師對各物業特質之瞭解予以調整。

對於屬公平值層級第三級之在建或發展中投資物業，估值乃基於假設投資物業將根據發展規劃竣工及已取得規劃之相關批覆而達致。估值之主要輸入數據包括竣工投資物業之市值(其參考鄰近地域相似物業之銷售憑證估計，並根據估值師判斷不同地段之差異以及各物業的其他不同特質作出調整)。該估值亦將發展成本納入考慮，包括建築成本、融資成本及專業費用，以及開發商的溢利率(反映物業開發於估值日的剩餘風險及開發商在物業開發竣工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易及不同地段類似竣工物業市值之分析。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動(續)

2019冠狀病毒病疫情持續導致市場出現更大波動，市場波動程度取決於2019冠狀病毒病疫情如何發展及演變，其已令本期間進行之估值存在較程度的不確定性，而獨立估值師已於估值報告提請注意有關位於澳洲公平值為港幣325,398,000元(二零二一年三月三十一日：港幣339,693,000元)之投資物業，有關估值於二零二一年九月三十日屬有效，且經評估價值可能於短時間內出現大幅意外變動。

本集團認為，本集團投資物業的估值為最佳估計。因宏觀經濟環境改變、多個國家實施旅遊限制、國際貿易緊張局勢加劇、地緣政治政策方向變動及／或按揭規定，或其他不可預測事件而令各項假設(包括任何市場估值的潛在風險、政策、地緣政治及社會變動或其他不可預測事件)發生變動，將導致本集團投資物業之公平值出現變動，並對簡明綜合損益表呈報之損益金額作出相應調整。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團訂立買賣協議，以現金代價港幣15,488,000元出售本集團若干投資物業。於二零二一年三月三十一日，上述投資物業之賬面值已重新分類為持作出售之投資物業，有關交易已於二零二一年六月完成。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團訂立若干買賣協議，以現金代價港幣34,378,000元出售本集團若干停車場。於二零二一年九月三十日，該等停車場已停止營運，相關賬面值已重新分類為持作出售之其他資產。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團已與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於一間間接全資附屬公司及其相關附屬公司(於新加坡持有投資物業)之全部股權，估計代價為213,000,000新加坡元(相當於約港幣1,216,230,000元)(「新加坡Anderson出售交易」)。新加坡Anderson出售交易應佔之主要資產及負債分別為投資物業及銀行貸款(見附註18)，已分類為持作出售之出售組別，並於簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。

13. 聯營公司權益

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市投資，按成本	1,272,067	1,228,403
匯兌調整	263,413	352,583
分佔收購後業績，扣除已收股息	218,017	219,630
	1,753,497	1,800,616

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

14. 投資證券

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
(i) 按公平值計入損益之金融資產		
(a) 持作買賣之投資		
上市股本證券	67,980	6,336
(b) 按公平值計入損益之債務工具		
上市債務證券	194,785	351,266
非上市債務證券	-	34,029
	194,785	385,295
(c) 按公平值計入損益之股本工具		
非上市股本證券	10,777	4,506
(d) 投資基金	509,067	424,666
(e) 結構性票據	-	233,759
(f) 可轉換債券	124,088	-
	906,697	1,054,562
(ii) 按公平值計入其他全面收益之金融資產		
(a) 按公平值計入其他全面收益之債務工具		
上市債務證券	1,184,329	1,834,355
非上市債務證券	325,480	194,489
	1,509,809	2,028,844
(b) 按公平值計入其他全面收益之股本工具		
於海外上市之股本證券	1,181,709	1,059,400
總計	3,598,215	4,142,806
	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
就報告目的分析如下：		
非流動資產	1,474,305	1,136,241
流動資產	2,123,910	3,006,565
	3,598,215	4,142,806

除持作買賣之投資外，流動資產項下投資證券之分類乃基於管理層估計之投資變現計劃，以應付本集團於未來十二個月之流出。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

15. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 客戶合約	845,368	863,853
— 租賃應收款	40,934	22,905
減：預期信貸虧損撥備	(61,406)	(46,156)
	824,896	840,602
公用事業及其他按金	65,580	52,809
預付款項及其他應收款項	259,796	184,671
其他可收回稅項	58,582	65,755
	1,208,854	1,143,837

以下為於報告期間結算日，應收貿易賬款及租賃應收款扣除預期信貸虧損撥備按發票日期(與各自收益確認日期相若)之賬齡分析(惟隨時間流逝確認之租賃應收款及銷售物業應收款項除外)：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
未開票(附註)	651,512	665,292
0至60日	128,005	130,198
61至90日	21,315	6,119
超過90日	24,064	38,993
	824,896	840,602

附註：該款項指向客戶交付物業後之未開票及無條件之銷售物業應收款項。

以下為未開票應收款項按收益確認日期之賬齡分析：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	-	658,362
超過90日	651,512	6,930
	651,512	665,292

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

15. 應收賬款、按金及預付款項(續)

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。租金於出示催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予其公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議支付條款結付。

16. 合約成本

資本化之合約成本與向物業代理支付遞增銷售佣金有關，彼等之銷售活動促成客戶就本集團於報告日期仍屬在建之物業訂立買賣協議。於有關物業銷售之收益確認期間，合約成本於簡明綜合損益表中確認為銷售及市場推廣開支之一部分。

17. 應付賬款及應計費用

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	468,773	805,054
— 其他	125,569	67,907
	594,342	872,961
建築成本及資本資產之應付保固金	121,343	201,714
租賃按金及預收租金	40,375	56,345
預收款項(附註)	120,000	-
其他應付款項及應計費用	670,427	563,869
	1,546,487	1,694,889

附註：金額指就和解協議收取之第一期付款，詳情載於本公司於二零二一年七月二十七日刊發之公佈及於二零二一年八月十六日刊發之補充公佈。由於和解協議訂明之先決條件於二零二一年九月三十日尚未達成，故該預收款項已於簡明綜合財務狀況表入賬列作流動負債。

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	460,718	731,780
61至90日	2,451	5,069
超過90日	131,173	136,112
	594,342	872,961

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

18. 銀行及其他借貸

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
銀行借貸	23,397,408	21,571,315
其他借貸	749,748	853,592
	24,147,156	22,424,907
減：前期費用	(116,892)	(67,142)
	24,030,264	22,357,765
就報告目的之分析如下：		
有抵押	20,102,156	18,853,373
無抵押	4,045,000	3,571,534
	24,147,156	22,424,907
流動負債	10,587,082	10,438,601
非流動負債	13,443,182	11,919,164
	24,030,264	22,357,765

	銀行借貸		其他借貸	
	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
根據貸款協議所載之計劃還款日期， 借貸須於下列期間償還：				
並無指定還款期之循環貸款及須於一年內償還的貸款	7,309,989	6,879,524	718,458	853,592
一年以上但不超過兩年	6,249,267	5,939,369	-	-
兩年以上但不超過五年	6,702,554	5,485,321	-	-
五年以上	460,071	494,474	31,290	-
	20,721,881	18,798,688	749,748	853,592
須按要求償還條款之借貸(已列作流動負債)之賬面值， 惟須於下列期間償還：				
一年以內	1,282,925	1,552,474	-	-
一年以上但不超過兩年	586,553	356,227	-	-
兩年以上但不超過五年	615,371	717,957	-	-
五年以上	73,786	78,827	-	-
	2,558,635	2,705,485	-	-
	23,280,516	21,504,173	749,748	853,592

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

18. 銀行及其他借貸(續)

誠如附註12所披露，新加坡Anderson出售交易應佔重大負債(相當於銀行借貸港幣583,000,000元)已分類為持作出售之出售組別，並於簡明綜合財務狀況表分開呈列。

19. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之普通股數目	面值 港幣千元
法定	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零二零年四月一日(經審核)	2,369,421,209	236,942
已購回及註銷之股份	(18,775,000)	(1,877)
於二零二零年九月三十日(未經審核)	2,350,646,209	235,065
發行股份代替現金股息	44,430,532	4,443
於二零二一年三月三十一日(經審核)及二零二一年九月三十日(未經審核)	2,395,076,741	239,508

20. 永續資本票據

於二零一九年九月十二日、二零一九年九月十六日及二零二零年二月二十四日，本集團間接全資附屬公司FEC Finance Limited(「FEC Finance」)分別發行250,000,000美元、50,000,000美元及60,000,000美元7.375厘擔保永續資本票據(「二零一九年永續資本票據」)，發行價為二零一九年永續資本票據總面值之100%。分派或贖回所產生之任何應付金額由本公司根據1,000,000,000美元擔保中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保。二零一九年永續資本票據之分派於每半年到期時在四月及十月支付(「分派支付日期」)，並可由FEC Finance選擇延期且不受限於分派次數。二零一九年永續資本票據並無固定到期日，FEC Finance可於二零二四年十月十八日或任何分派支付日期按其本金額選擇贖回票據。倘有任何未支付或延期的分派，本公司不可宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。

二零一九年永續資本票據被分類為股本工具。FEC Finance向持有人作出之任何分派均於本集團簡明綜合財務報表中之權益確認。

21. 出售附屬公司

於二零二一年六月十五日，本集團與獨立第三方Aldgate Hotel Bidco Limited(「Aldgate Hotel」或「買方」)訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而Aldgate Hotel同意購買本公司之全資附屬公司Dorsett City London Limited(「DCLL」)及Elite Region Limited(「Elite」)之全部已發行股本，代價為115,000,000英鎊(相當於約港幣1,228,367,000元)。DCLL及Elite分別曾為Dorsett City London Hotel之營運商及擁有人。該出售事項已於二零二一年六月三十日完成。完成後，DCLL及Elite已不再為本公司之附屬公司。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

21. 出售附屬公司(續)

作為出售事項之一部分，本集團與買方訂立酒店管理協議以管理及營運Dorsett City London Hotel，並同意提供溢利保證。本集團將根據該保證按年補償買方年度保證回報6,065,000英鎊(相當於約港幣66,290,000元)與Dorsett City London Hotel將產生之經營溢利總額間之差額，期限為自出售事項完成日期起計兩年。

DCLL及Elite於出售事項日期之已出售資產淨值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	567,808
遞延稅項資產	223
應收賬款、按金及預付款項	520
其他存貨	33
可收回稅項	3,310
貿易及其他應付款項	(8,296)
已出售資產淨值	563,598
出售DCLL及Elite之收益：	
代價	1,228,367
已出售資產淨值	(563,598)
已付交易成本	(21,358)
溢利保證安排產生之負債	(56,406)
出售時重新分類累計匯兌儲備至損益	(40,174)
出售事項之收益	546,831
代價以下列各項償付：	
已收現金代價(附註)	1,015,520
應收現金代價	1,652
買方結算之銀行貸款(附註)	211,195
	1,228,367
出售事項產生之淨現金流入：	
已收現金代價	1,015,520
已付交易成本	(21,358)
	994,162

附註：用於償付本集團應收Elite之股東貸款之港幣349,403,000元計入已收現金代價。於出售事項完成前，買方已直接通過Elite之銀行貸款賬戶結算銀行貸款，其構成非現金交易。

DCLL及Elite於二零二一年四月一日至二零二一年六月三十日期間之收益及虧損分別為港幣4,351,000元及港幣1,270,000元(二零二零年九月三十日：港幣6,066,000元及港幣15,023,000元)，有關金額已計入簡明綜合損益表。截至二零二一年九月三十日止六個月，DCLL及Elite為本集團經營現金流量淨額貢獻港幣7,499,000元(二零二零年九月三十日：已付港幣14,072,000元)，並就投資活動收取港幣6,524,000元(二零二零年九月三十日：已付港幣17,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

22. 資產抵押

於報告期間結算日，港幣20,102,156,000元(二零二一年三月三十一日：港幣18,853,373,000元)之未償還銀行借貸、港幣583,000,000元之新加坡Anderson出售交易應佔未償還銀行借貸及港幣1,566,000元(二零二一年三月三十一日：港幣13,057,000元)之未償還租賃負債乃以本集團下列資產之固定押記連同業主其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
投資物業	6,057,775	5,346,129
物業、廠房及設備(不包括使用權資產)	6,866,148	7,078,994
使用權資產	1,112,590	1,129,049
待售物業	11,575,589	11,522,516
銀行存款	741,644	386,575
投資證券	685,544	769,282
總計	27,039,290	26,232,545

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已作為擔保予以抵押，以獲取向本集團授出之若干銀行融資。

資產限制或契約

除上文所披露之租賃負債外，於二零二一年九月三十日，港幣494,939,000元(二零二一年三月三十一日：港幣713,840,000元)之租賃負債與港幣372,916,000元(二零二一年三月三十一日：港幣604,853,000元)之相關使用權資產一併確認。除出租人持有的租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契約。租賃資產不得用作借貸擔保。

23. 資本承擔

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
就下列項目已訂約但未撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新物業	1,203,857	864,868
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	250,839	213,981
向投資基金注資之承擔	168,141	-
其他	2,272	13,988
	1,625,109	1,092,837

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

24. 重大關連方交易

(a) 期內，本集團與關連方訂立以下交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
一間合營公司提供銷售及市場推廣服務	16,507	-
向一間關連公司出售物業(附註)	-	235,060
一間合營公司之利息收入	8,284	-

附註：物業包括若干位於新加坡之商業單位。出售物業計入期內本集團之收益。

於報告期間結算日，與聯營公司、合營公司、非全資附屬公司之股東、一間接受投資公司及關連公司之結餘詳情載於簡明綜合財務狀況表。

關連公司為受若干執行董事或其近親控制之公司，彼等透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力。

(b) 於本期間董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	5,872	5,006
離職福利	81	73
	5,953	5,079

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會按各人表現及市場趨勢釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值計量

本集團按經常基準以公平值計量之金融工具之公平值

本集團若干金融工具於各報告期間結算日按公平值計量。下表所載資料乃關於釐定該等金融工具公平值之方法（特別是估值方法及所用輸入數據），以及公平值計量歸屬之公平值層級（第一至三級），此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

- 第一級公平值計量指相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）所產生者。
- 第二級公平值計量指資產或負債之直接（即按價格）或間接（即由價格產生）可觀察輸入數據（第一級內包含之報價除外）所產生者。
- 第三級公平值計量指包括並非根據觀察所得市場數據之資產或負債輸入數據（不可觀察輸入數據）之估值方法所產生者。

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
1a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	67,980	6,336	第一級	活躍市場所報買入價
1b) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之上市股本證券	1,181,709	1,059,400	第一級	活躍市場所報買入價
1c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市股本證券	10,777	4,506	第二級	發行予第三方之股本證券之最近交易價格
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	194,785	351,266	第一級	活躍市場所報買入價
2b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券	-	34,029	第二級	參考經紀/金融機構提供之市值
2c) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之非上市債務證券	325,480	194,489	第二級	參考經紀/金融機構提供之市值
2d) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之上市債務證券	1,184,329	1,834,355	第一級	活躍市場所報買入價
3a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	325,023	310,029	第二級	相關投資基金參考基金之相關資產(主要為上市證券)所報贖回價。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值計量(續)

本集團按經常基準以公平值計量之金融工具之公平值(續)

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
3b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	184,044	114,637	第三級	參考外部交易對手提供之已動用股本投資資產淨值。就缺乏市場流動性折讓介乎0.1%至3.8%(二零二一年三月三十一日：1.3%)
4) 分類為按公平值計入損益之金融資產之結構性票據	-	233,759	第二級	參考金融機構提供之市值
5) 分類為按公平值計入損益之金融資產之可換股債券	124,088	-	第三級	二項期權定價模型 公平值乃根據無風險利率、轉換價、相關股價、相關股價預期波幅、預期股息率及折現率，以作出估計。
6a) 分類為衍生金融工具之交叉貨幣掉期合約	負債 - (3,035)	負債 - (500)	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)及訂約遠期匯率，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計。
6b) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	資產 - 4,770 -	資產 - 3,531 負債 - (13,352)	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據利率(來自於報告期間結算日之可觀察利率)及訂約遠期利率，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計。
7) 溢利保證安排產生之負債	負債 - (47,204)	-	第三級	收入法 未來現金流量乃根據本集團應付之合約條款，並按適當折現率折現，以作出估計。

截至二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日止期間，第一、二及三級之間並無轉撥。

本公司董事認為簡明綜合財務報表中按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值計量(續)

本集團按經常基準以公平值計量之金融工具之公平值(續)

金融資產第三級公平值計量之對賬

	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 可換股債券 港幣千元	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 投資基金 港幣千元	溢利保證 安排產生之 非上市負債 港幣千元
於二零二零年四月一日	-	21,904	-
公平值變動	-	615	-
匯兌調整	-	(24)	-
於二零二零年九月三十日	-	22,495	-
於二零二一年四月一日	-	114,637	-
添置	129,500	58,303	56,406
公平值變動	(5,412)	13,216	(8,790)
匯兌調整	-	(2,112)	(412)
於二零二一年九月三十日	124,088	184,044	47,204

概無就本集團任何第三級金融工具之相關不可觀察輸入數據變動之影響披露敏感度分析，原因為管理層認為有關風險對本集團而言屬微不足道。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

26. 或然負債

截至二零二一年三月三十一日止年度，該等法律訴訟由倫敦高等法院發出，向Ensign House (FEC) Limited (「EHFL」)及FEC Development Management Limited送達。該等訴訟由Ensign House Limited(「EHL」)發起。由EHL提出之申索呈述為「損害賠償及／或衡平法賠償及／或評定利潤及／或推定信託及／或法規及／或於股權及／或其他寬免下之權益」。該申索之要旨為各被告人涉及因使用EHL或其代表提供有關EHFL收購名為Ensign House, Admiral's Way, Canary Wharf之物業之機密資料而違反合約及／或違反其他職責。於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日，經法律顧問之建議，管理層認為，有關申索屬無效，原因為概無違反合約，因此將就該等不當行為之指控作出強烈抗辯，而有關訴訟現正全面進行爭辯。

27. 報告期後事項

附註12及18詳述之新加坡Anderson出售交易已於二零二一年十一月一日交割。截至本報告日期，本集團正在落實有關出售事項之財務影響。

於二零二一年十一月二十四日，本集團與新世界發展有限公司之全資附屬公司Modern Culture Limited成立合營企業(即River Riches Limited(「River Riches」)，其由本集團及Modern Culture Limited各持有50%權益)，以按總代價港幣7,948,000,000元收購迅富國際有限公司之全部已發行股本，該公司擁有位於香港啟德區之住宅發展地盤。成立River Riches後，本集團採用權益法將有關投資入賬。有關詳情，請參閱本公司於二零二一年十一月二十五日刊發之公佈。



FEC遠東發展

16th Floor, Far East Consortium Building,
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong
香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

Website 網址: www.fecil.com.hk

Follow us on WeChat
關注我們的微信

